

# BÜROMARKT RUHRGEBIET

BOCHUM  
DORTMUND  
DUISBURG  
ESSEN

2023  
2024



# WELTWEIT ERFOLGREICH. UNSER NETZWERK.

## NAI PARTNERS GERMANY / NAI GLOBAL

CUBION ist Gründungsmitglied des 2005 gegründeten Netzwerkes NAI Partners Germany.

### STARKE PARTNERSCHAFT DEUTSCHLANDWEIT

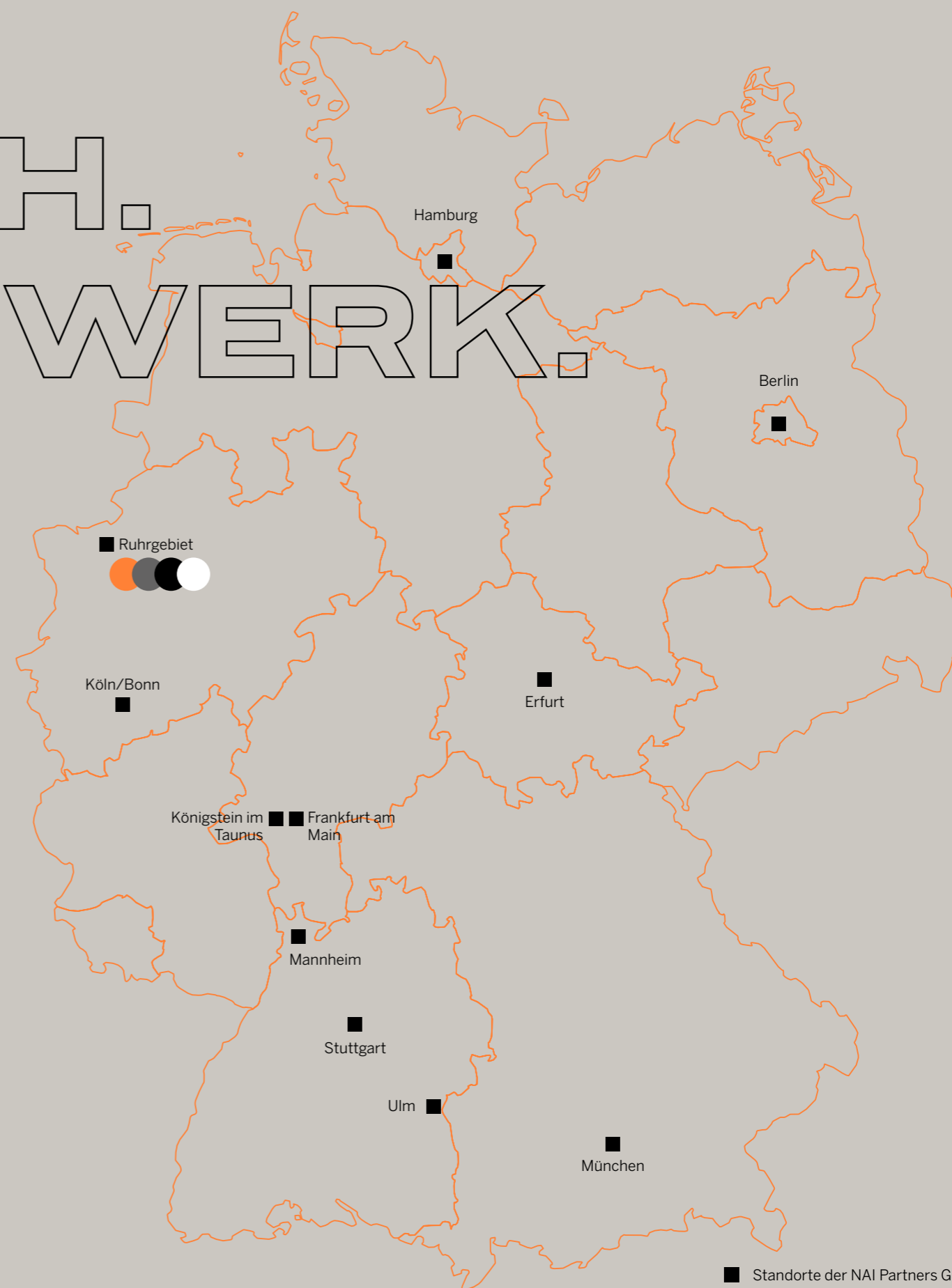
NAI Partners Germany ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 30 Jahren beraten unsere Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Dabei agieren wir mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, Investment-Management sowie Asset-Management.

Jedes Unternehmen im Netzwerk ist inhabergeführt. Daher agieren wir mit hohen ethischen Standards als Unternehmer für Unternehmer. Dieser unternehmerische Ansatz unterscheidet uns vom Wettbewerb und zeigt Erfolg:

Jedes Jahr bewegt NAI Partners Germany erhebliche Transaktionsvolumina. Im vergangenen Jahr haben wir über alle Assetklassen hinweg rd. 368.000 Quadratmeter vermittelt. Bei etwa 51 % davon handelt es sich um Büroflächen. Im Investment begleiteten wir 2023 An- und Verkäufe im Volumen von rund 390 Millionen Euro.

### INTERNATIONAL VERNETZT

NAI Partners Germany ist Teil des übergeordneten internationalen Netzwerkes NAI Global. Mit mehr als 5000 Immobilienspezialisten in über 300 Partnerbüros steht NAI Global seinen Kunden weltweit als kompetenter Ansprechpartner und Berater zur Seite.



- Standorte der NAI Partners Germany
- Duisburg
- Essen
- Bochum
- Dortmund

# TRANSPARENZ & FAIRNESS.

## CHARTERED SURVEYORS

Seit 2008 ist CUBION von der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) legitimiert, den Titel Chartered Surveyors zu führen. Diese über 150 Jahre alte, britische Organisation gewährleistet höchste internationale Standards und schreibt eine ethisch korrekte Arbeitsweise vor. Als Chartered Surveyors unterliegen wir dem strengen Verhaltenskodex der Organisation, beraten unparteiisch und auf höchstem, stets aktuellem fachlichen Niveau.



# ZUVERLÄSSIGE PARTNER.

## **LANGJÄHRIGE MARKTERFAHRUNG**

Jedes Mitglied unserer Unternehmensführung ist seit rund drei Jahrzehnten in der Immobilienwirtschaft aktiv. Seit fast zwanzig Jahren beobachtet und analysiert CUBION für Sie die Büromärkte im Ruhrgebiet. Unsere Erfahrung stellen wir gerne in Ihren Dienst.

## **WEIL WIR UNTERNEHMER SIND**

Wir sind inhabergeführt und handeln unternehmerisch. Unser Denken und Tun unterscheidet sich von den meisten Mitbewerbern, nicht nur weil unser Management in der persönlichen Verantwortung steht, sondern weil Sie es verdient haben. Deshalb suchen wir auch keine Kunden, wir finden Geschäftspartner. Denn nur eine Partnerschaft garantiert das bestmögliche Ergebnis für beide Seiten - und das langfristig.



*M. Büchte*  
Markus Büchte

*Stefan Orts*  
Stefan Orts

*Heiko Keller*  
Heiko Keller

# AUF KOMPETENZ KOMMT ES AN.

VIRTVTIS  
PVLCHRITV DIVISQVE FONVS  
SALVBRTAS

FIRMENSITZ CUBION IMMOBILIEN AG

## ERFOLG

Jährlich vermieten wir zwischen 60.000 und 80.000 Quadratmeter Bürofläche. Dazu bewegen wir hohe Investmentumsätze im dreistelligen

Millionenbereich - die meisten davon still und leise. Der lautlose Erfolg erfreut uns und unsere Kunden besonders.

## MARKTRESEARCH

Wie lief der Markt? Wo läuft er hin? Das weiß niemand so genau wie wir, denn wir kennen im Ruhrgebiet jeden Stein. Unser Markt-

research deckt fast zwei Dekaden ab und das in einem konkurrenzlosen Detailgrad.

# EHRlich & PERSÖNLICH



Im Zuge einer weiterhin angespannten Wirtschaftslage verhält sich der Immobilienmarkt im Ruhrgebiet weiter abwartend. Projektentwickler stehen vor der Herausforderung, trotz hoher Finanzierungs- und Baukosten marktverträgliche Angebote zu kalkulieren. 2024 wird ein Markt mit hohen Ansprüchen an Investoren, Berater und Nutzer. CUBION wird Ihnen auch in diesen Zeiten Hilfestellung und Lösungsansätze bieten und wir stehen Ihnen als Partner jederzeit zur Seite.

**Heiko Keller**  
Vorstand



Während in den Top-7-Büromärkten seit 2019 der Leerstand erheblich gestiegen ist und sich dieser in Berlin sogar mehr als verdreifacht hat, sind die Leerstände im Ruhrgebiet noch immer moderat. Alle Vakanzen liegen – mit Ausnahme von Essen – unter der magischen 5%-Hürde. Obwohl in Essen neun der 100 umsatzstärksten Unternehmen ihren Sitz haben und gerade Konzerne als Leerstandstreiber durch Umstrukturierungsmaßnahmen gelten, liegt die Angebotsreserve nur bei 5,8%. Daher gelten im Ruhrgebiet auch Büroimmobilien weiterhin als nachhaltig vermietbares Investment.

Die derzeitige Situation bietet vor allem eigenkapitalstarken Investoren interessante Optionen. Dies sind vor allem Family Offices, die wir sehr aktiv und erfolgreich begleiten. Daher hatte CUBION auch 2023 ein sehr gutes Investmentjahr.

**Stefan Orts**  
Vorstand

## EIN EHRliches WORT

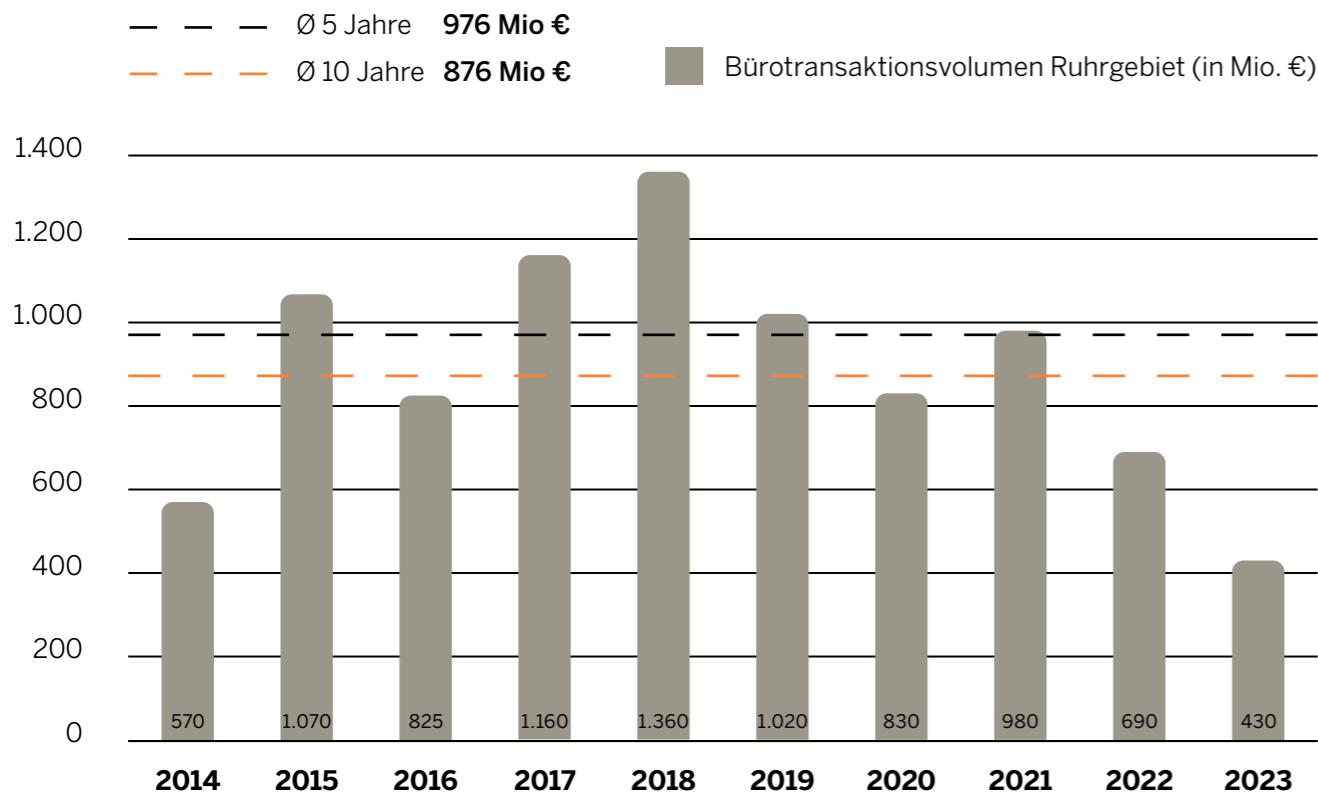
Schonungslose Ehrlichkeit verträgt nicht jeder. Aber in Bezug auf die Marktfähigkeit Ihrer Projekte profitieren Sie von unserem offenen Wort. Wir versprechen nichts, was wir nicht halten können. Wenn wir vom Erfolg eines Projektes nicht überzeugt sind, lehnen wir den Auftrag ab. Alles andere wäre reiner Zeitdiebstahl. Das wollen wir nicht - und Sie erst recht nicht.

**DAS RUHRGEBIET,  
EIN MODERNER  
ARBEITS- &  
LEBENSRAUM  
& DIE HEIMAT  
VON CUBION.**



# BÜROINVESTMENT RUHRGEBIET

## TRANSAKTIONSVOLUMEN



## TRANSAKTIONSVOLUMEN & RENDITE

Der Bürotransaktionsmarkt im Ruhrgebiet ist im Jahr 2023 spürbar durch die Zinserhöhung sowie den daraus resultierenden Schwierigkeiten in der Preisfindungsphase beeinträchtigt worden. Insgesamt wurde ein Bürotransaktionsvolumen von 430 Mio. Euro registriert, was sich 38 % unter dem Vorjahr bewegt (2022: 690 Mio. Euro). Dies stellt das geringste Transaktionsvolumen seit 2013 dar. Allerdings ist der Einbruch im Vergleich zum

gesamtdutschen Büroinvestmentmarkt moderat verlaufen; dieser ist um mehr als 76 % eingebrochen. Positiv zu werten ist zudem, dass die Anzahl an Transaktionen im Ruhrgebiet von 39 Büroverkäufen im Vorjahr auf 46 gestiegen ist. Aufgrund des geringeren Investmentvolumens ist die durchschnittliche Transaktionsgröße deutlich von rund 18 Mio. Euro auf rund 9 Millionen Euro je Objekt zurückgegangen.

In 2023 ist im Ruhrgebiet kein Büroverkauf oberhalb von 50 Mio. Euro für ein Einzelobjekt abgeschlossen worden. Der größte Verkauf war der Erwerb des Westfalen-Centers in Dortmund durch die Union Investment (Urban Campus Nr. 1). Weitere große Abschlüsse waren das vollvermietete Bürogebäude „Ideenschmiede“ im neu entstehenden Gewerbegebiet „Mark 51 °7“ in Bochum, das La Française REM für einen Immobilienfonds erworben hat, sowie das Kortumhaus in der Bochumer Innenstadt, welches von der Wohninvest gekauft wurde. Der größte Anteil des Transaktionsvolumens wurde mit rund 60 % in der Klasse zwischen

zehn bis unter 25 Mio. Euro abgewickelt. Die Preisfindungsphase zwischen Käufern und Verkäufern und die gestiegenen Finanzierungskosten haben sich auch 2023 in den Ruhrgebietsstädten bemerkbar gemacht und die Spitzenrenditen weiter ansteigen lassen. Im Jahresverlauf 2023 ist in Dortmund und Essen eine Zunahme um 70 Basispunkte registriert worden. Die beiden größten Ruhrgebietsstädte kommen somit auf eine Spitzenrendite von 4,95 %. Die Spitzenrenditen Bochums und Duisburgs sind um 55 Basispunkte auf 5,15 % angestiegen.

## INVESTORENTYP & HERKUNFT

Das Büroinvestmentvolumen wird abermals durch deutsche Anleger getragen, die mit einem Anteil von über 90 % den Großteil des Investmentvolumens für sich beanspruchen können: Insgesamt 390 Mio. Euro haben sie 2023 investiert. Die Reduzierung des Büroinvestmentvolumens fußt dementsprechend vor allem auf dem Rückgang von Investitionen internationaler Investoren. Die stärkste Investorengruppe sind „Privatinvestoren / Family Offices“ mit 27,7 % Marktanteil am Büroinvestmentvolumen. Diese konnten das investierte Kapital von rund 40 Mio. Euro im Vorjahr auf ca. 120 Mio. Euro fast verdreifachen. „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ und „Assetmana-

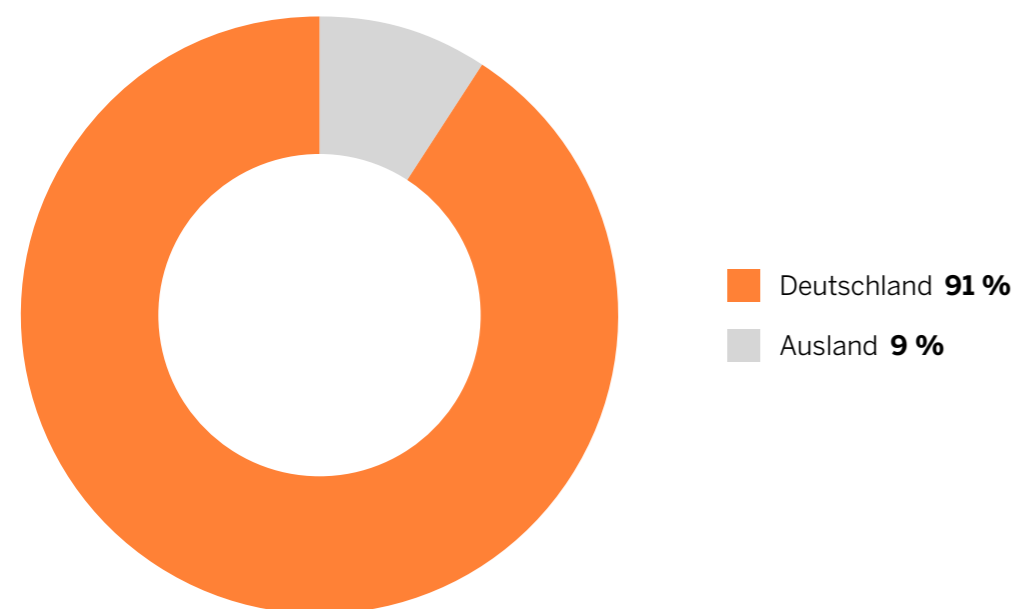
ger“ sind mit 23,3 % bzw. 19,2 % weiterhin wichtige Anlegergruppen auf dem Büroinvestmentmarkt des Ruhrgebietes.

Nachdem das Transaktionsgeschehen im Jahr 2023 durch diverse Faktoren ausgebremst wurde, ist davon auszugehen, dass die Unsicherheit auf dem Investmentmarkt abebbt und sich der Markt im Jahresverlauf 2024 allmählich wieder belebt. Infolgedessen dürften auch die B- und C-Standorte, zu denen die Ruhrgebietsstädte gehören und die sich im deutschlandweiten Vergleich als resilienter erwiesen haben, wieder eine bessere Performance auf dem Büroinvestmentmarkt erzielen.

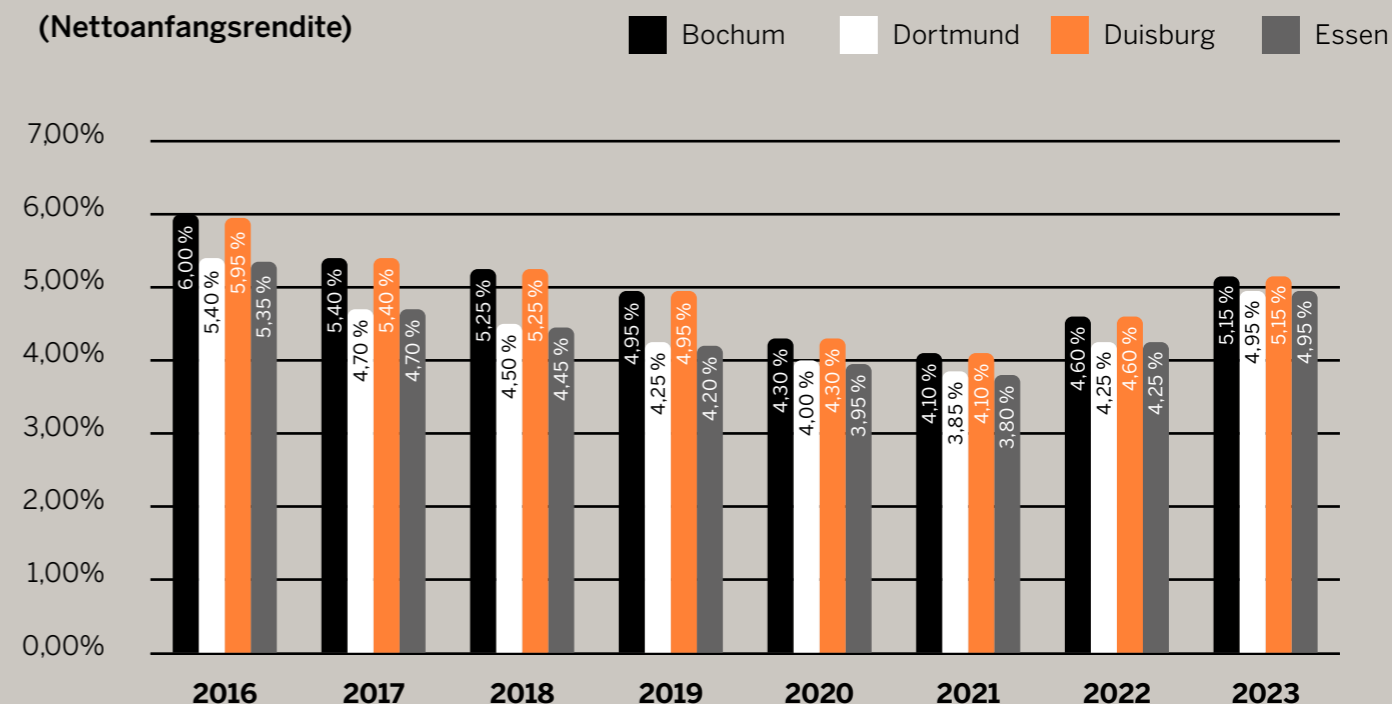


# RUHRGEBIET

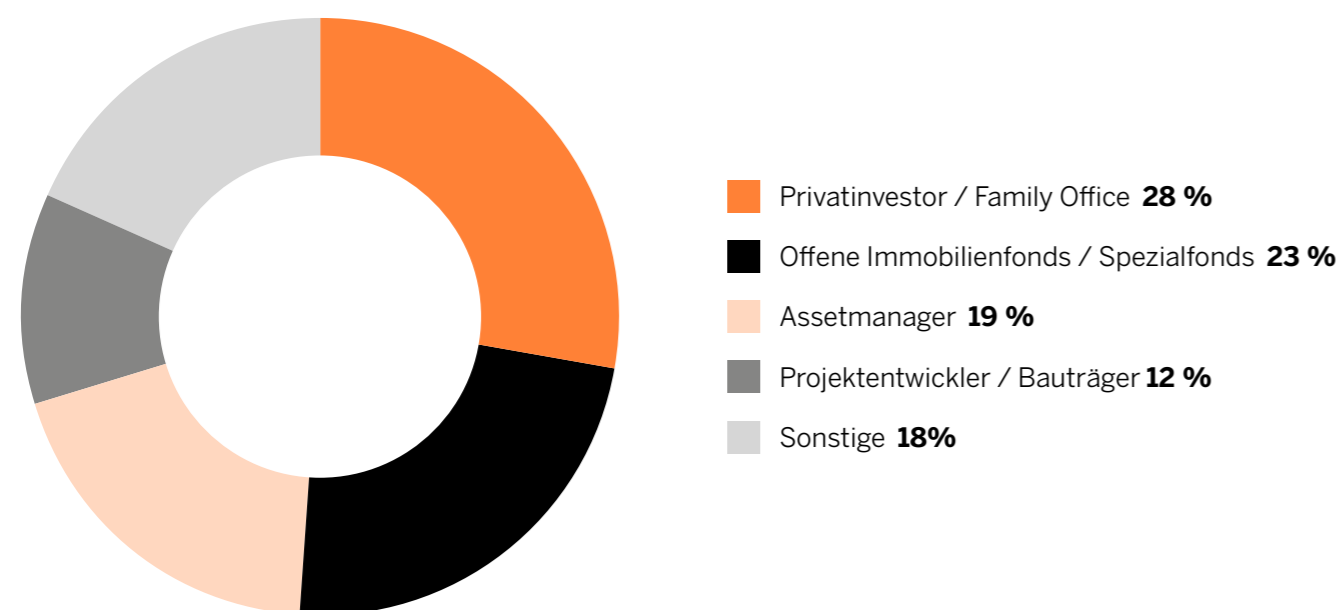
**TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH INVESTORENHERKUNFT**



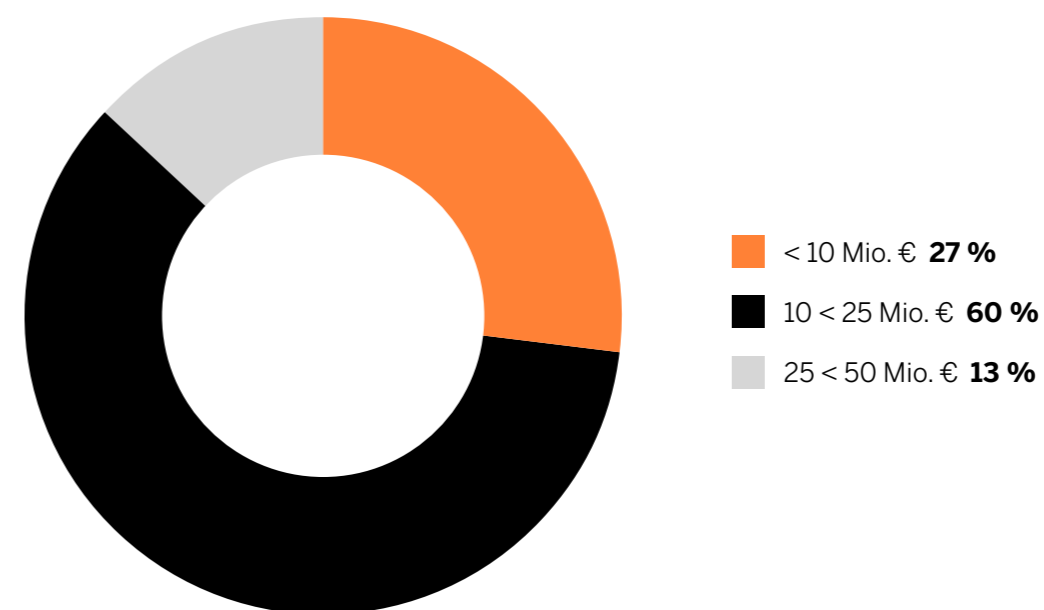
**SPITZENRENDITE (Nettoanfangsrendite)**



**TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH INVESTORENTYP**



**TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜRO NACH GRÖSSENKLASSEN**



# TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2023

---



## **DORTMUND**

Lindemannstraße 77-81/ Wittekindstraße 30-32/  
Berswordtstraße 2  
(Westfalen-Center)

**Verkäufer:** AFIAA Anlagestiftung für  
Immobilienanlagen im Ausland

**Käufer:** Union Investment/  
Investa Capital Management  
Management GmbH

**Mietfläche:** rd. 30.000 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 47.448.000 €

# TOP-3 TRANSAKTIONEN RUHRGEBIET 2023



## **BOCHUM**

Suttner-Nobel-Allee 7  
(Ideenschmiede III)

**Verkäufer:** Landmarken AG

**Käufer:** La Française REM

**Mietfläche:** rd. 5.290 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 26.000.000 €



## **BOCHUM**

Kortumstraße 72 /  
Harmoniestraße 1 /  
Grabenstraße 12  
(Kortumhaus)

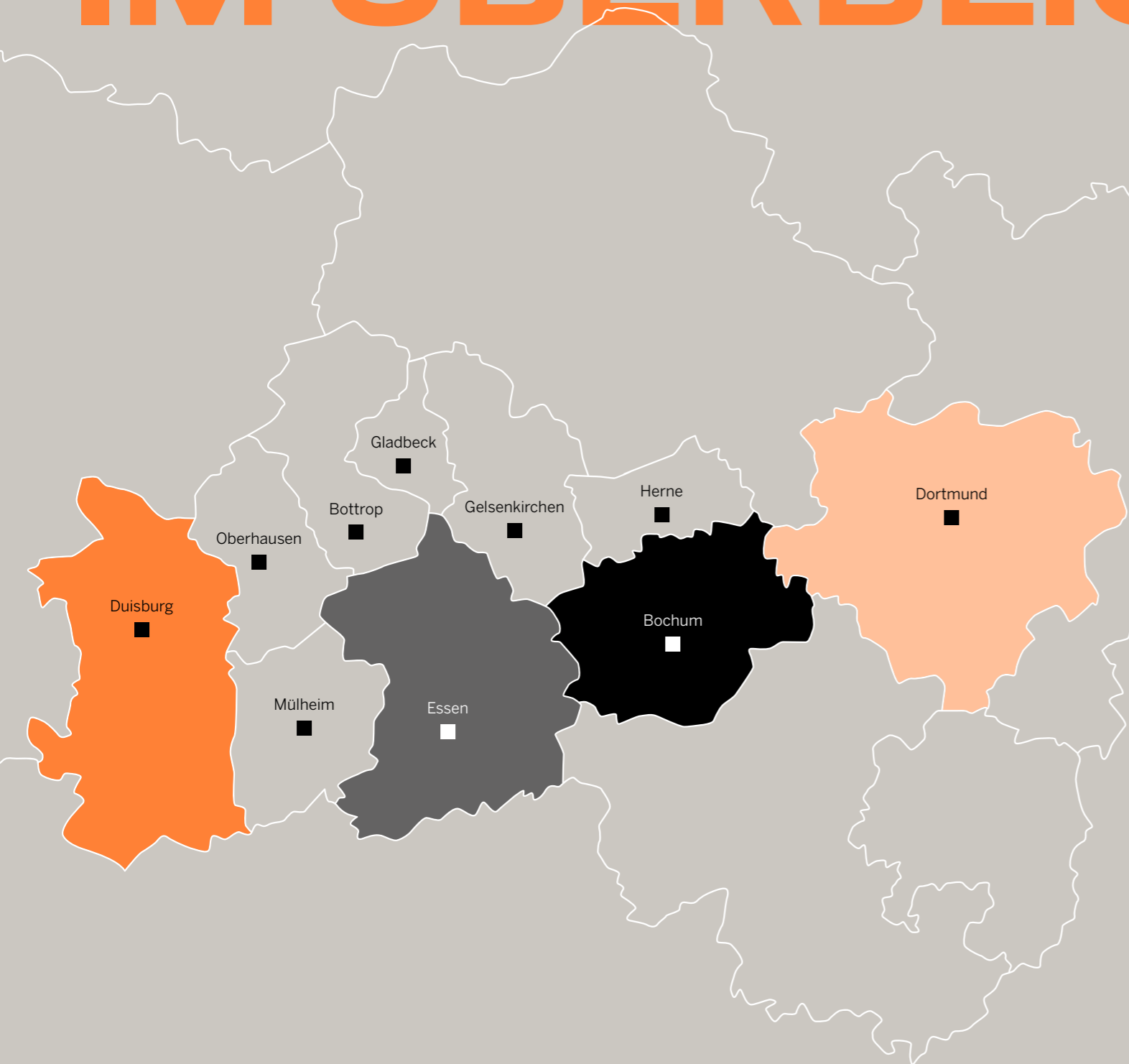
**Käufer:** Wohninvest Holding

**Verkäufer:** HIH Invest Real Estate

**Mietfläche:** rd. 17.500 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** 25.000.000 €

# DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK



## DIE VIER GRÖSSTEN STÄDTE IM RUHRGEBIET

gemessen an der Einwohnerzahl

■ Bochum	:	373.000
■ Dortmund	:	612.000
■ Duisburg	:	509.000
■ Essen	:	596.000

## DIE METROPOLE RUHR

Fläche	:	rd. 4.435 km <sup>2</sup>
Einwohner	:	rd. 5,15 Mio.
Beschäftigte	:	rd. 1,85 Mio.
Dienstleistungsquote	:	rd. 78 %

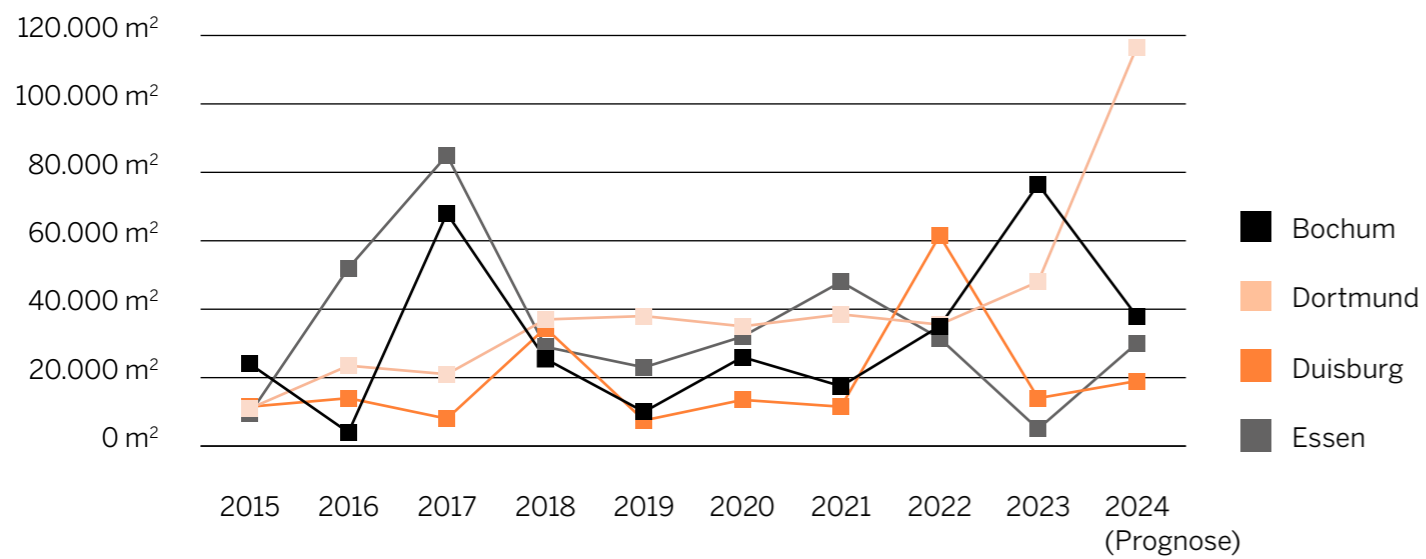
## WICHTIGE UNTERNEHMEN IN DER METROPOLE RUHR

(Auszug, alphabetisch sortiert)

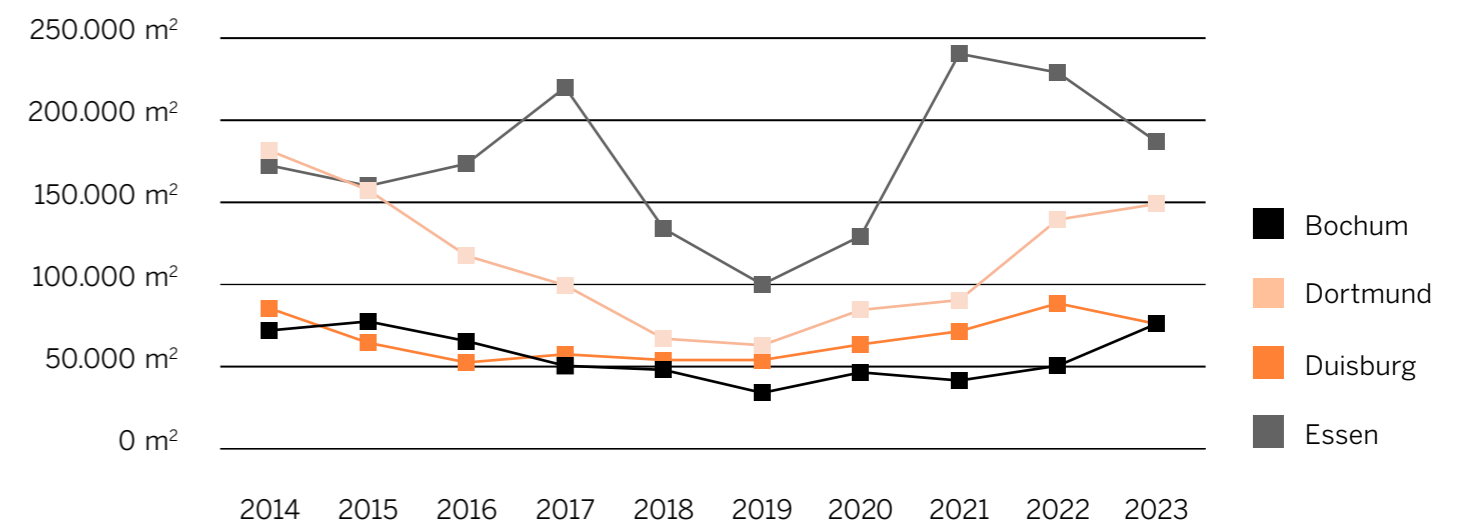
ALDI Nord	:	Essen
ALDI Süd	:	Mülheim
Amprion GmbH	:	Dortmund
BP Europa SE /Aral AG	:	Bochum
Brenntag SE	:	Essen
Deichmann-Gruppe	:	Essen
E.ON SE	:	Essen
Evonik Industries AG	:	Essen
Franz Haniel & Cie. GmbH	:	Duisburg
Hochtief AG	:	Essen
MEDION AG	:	Essen
Noweda eG	:	Essen
Remondis SE & Co. KG	:	Lünen
Rhenus SE	:	Holzwickede
RWE AG	:	Essen
Schenker AG	:	Essen
Steag GmbH	:	Essen
thyssenkrupp AG	:	Essen
Vonovia SE	:	Bochum

# DIE METROPOLE RUHR IM ÜBERBLICK

## FERTIGSTELLUNGEN

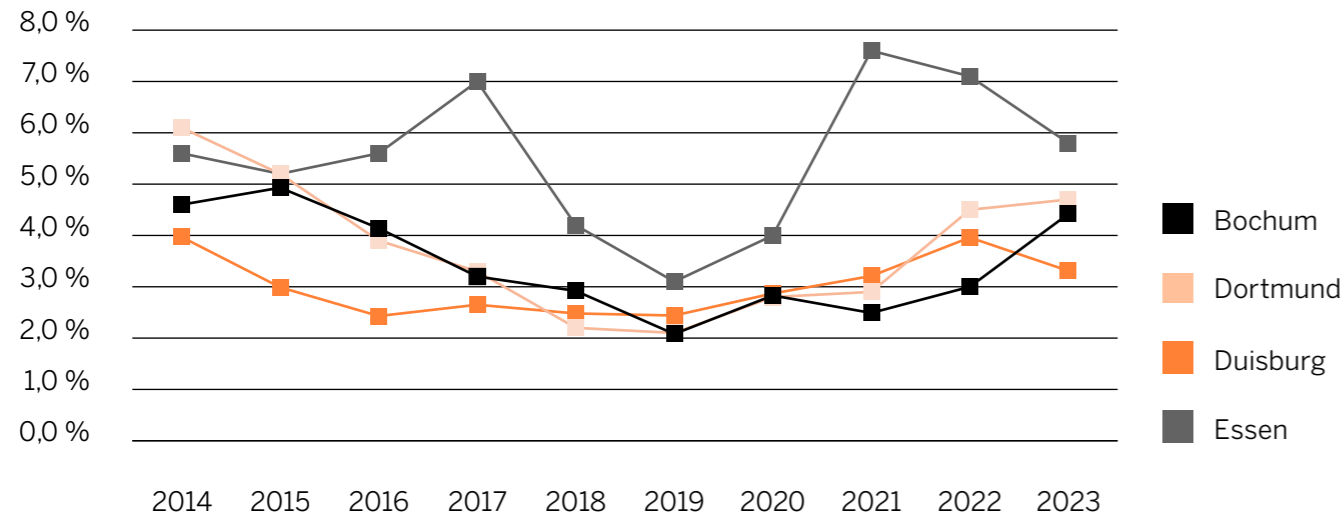


## LEERSTAND

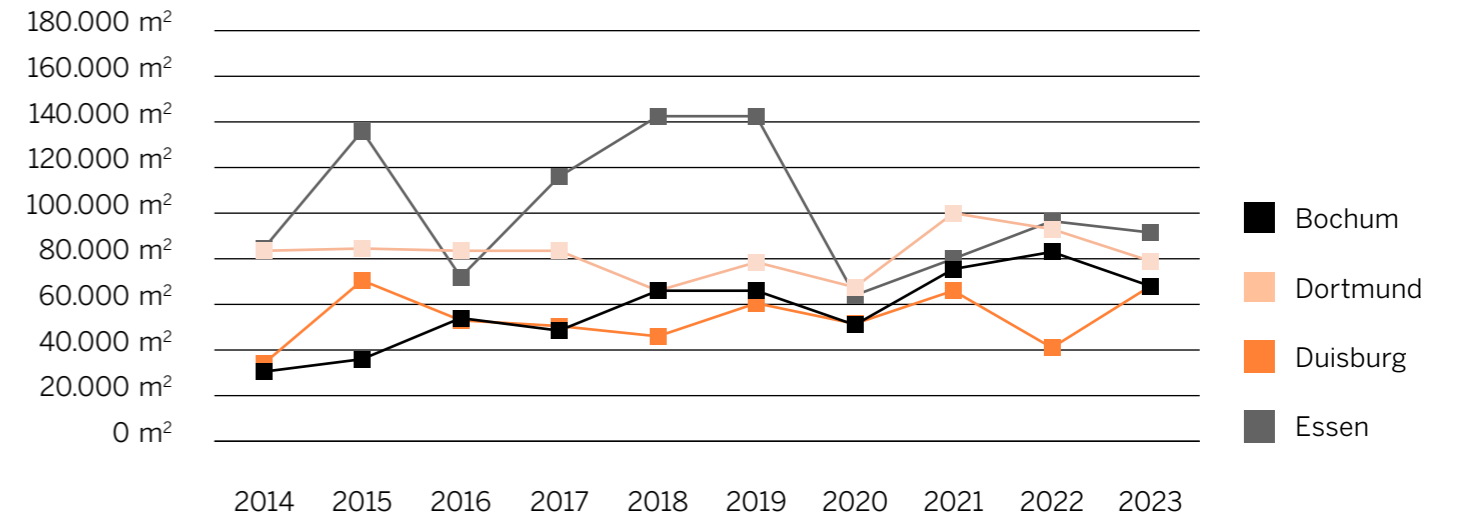


# IM ÜBERBLICK

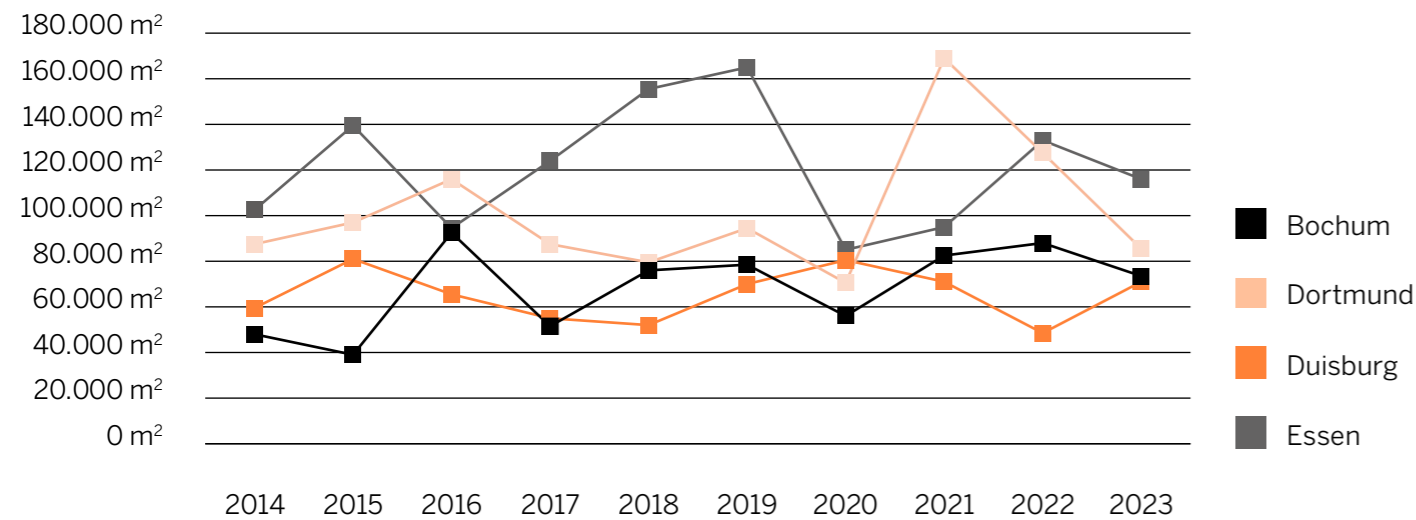
## LEERSTANDSQUOTE



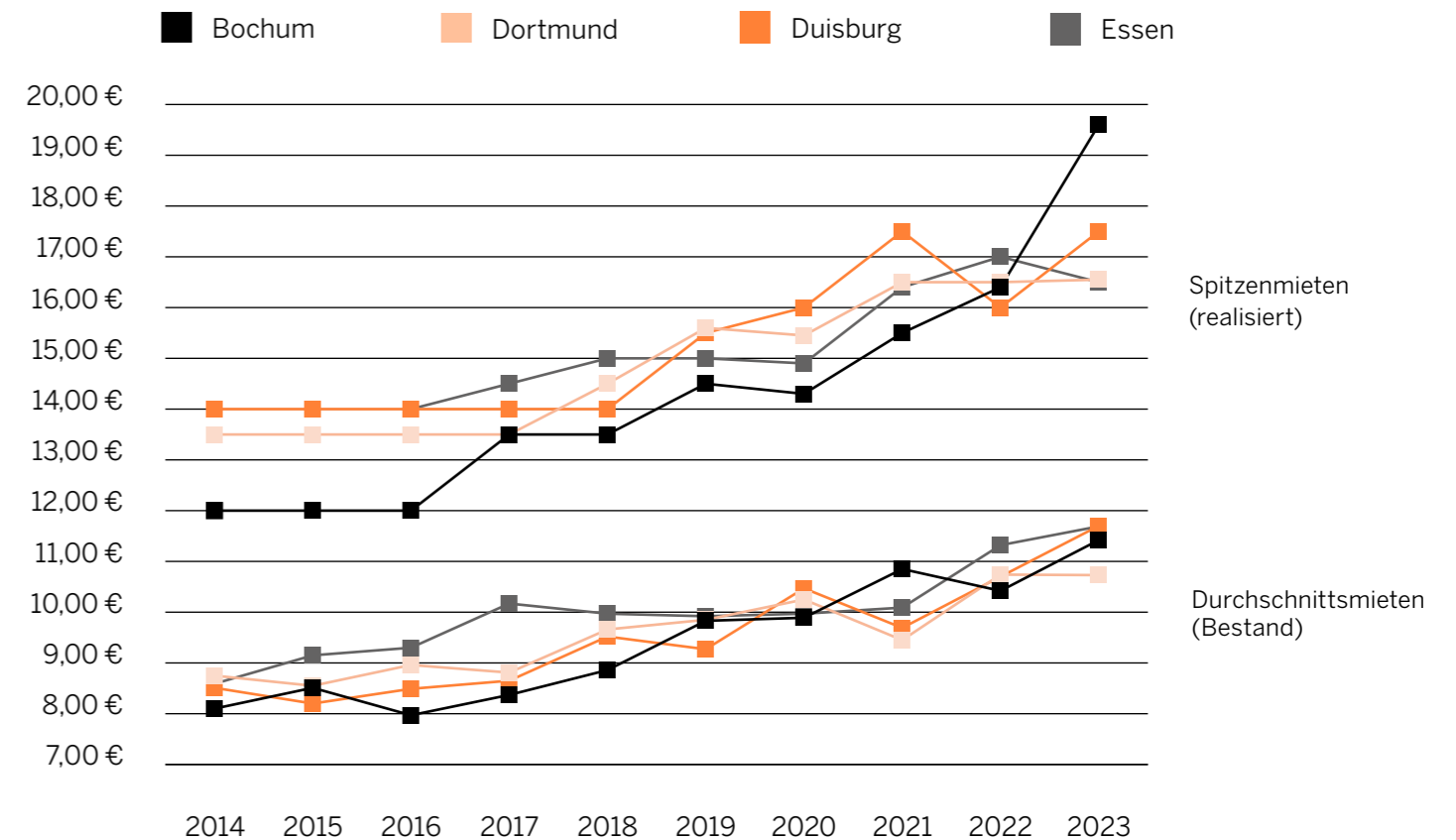
## VERMIETUNGSLEISTUNG



## BÜROFLÄCHENUMSATZ



## MIETPREISENTWICKLUNG

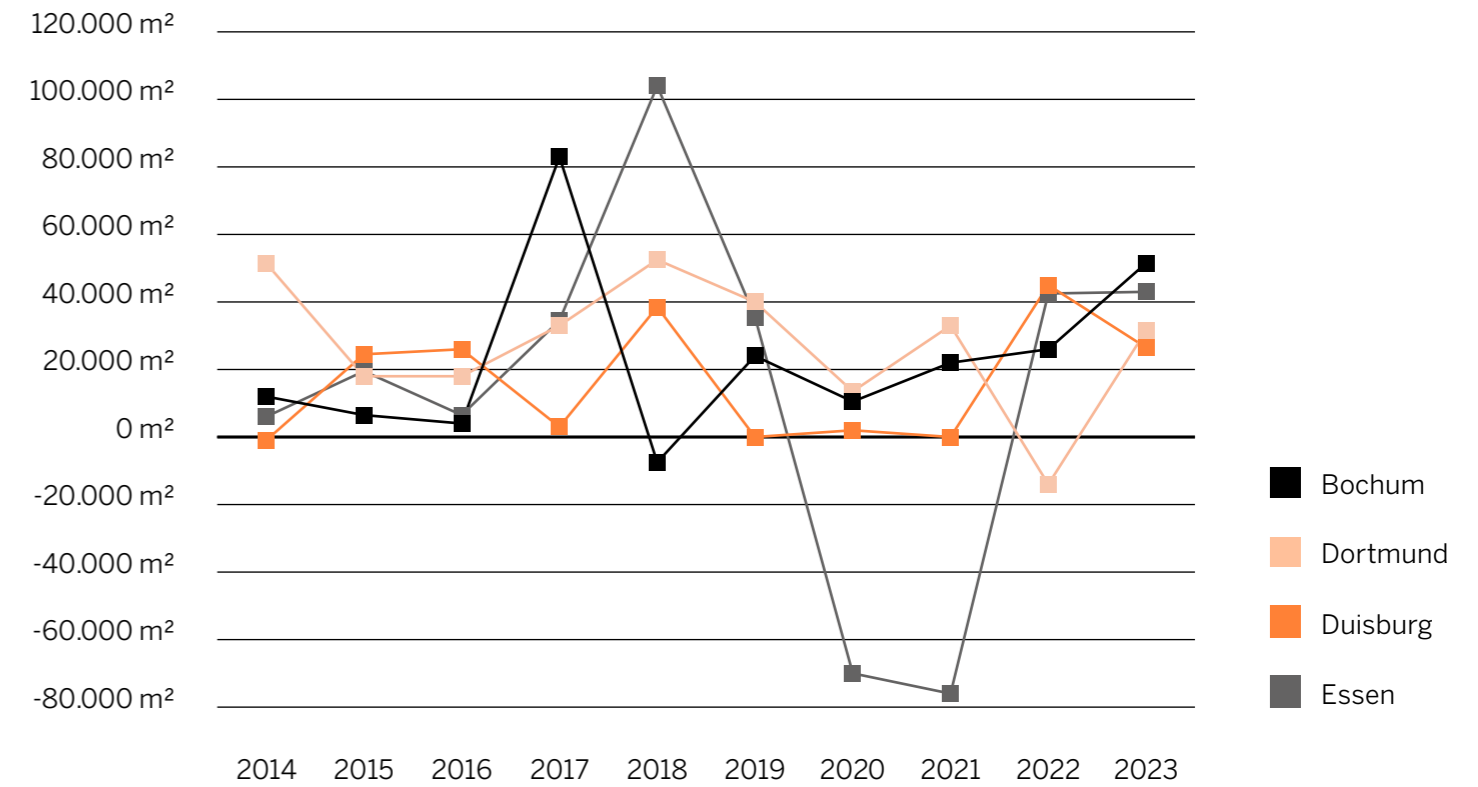


# IM ÜBERBLICK

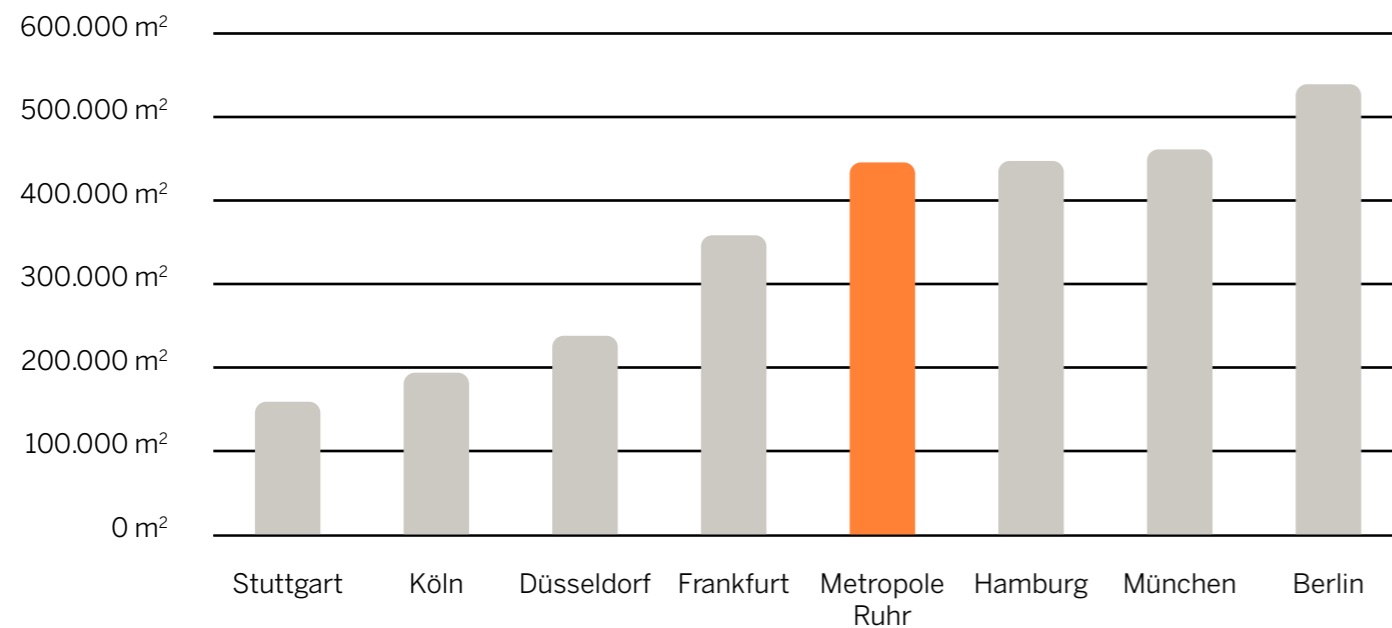
## BÜROMARKT DEUTSCHLAND

	Flächenbestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnitts- miete (€/m <sup>2</sup> )	Leerstands- quote (in %)	Spitzenrendite (in %)	Büroinvestment- volumen (in Mio. €)
BERLIN	20.20	539.000	44,50	28,70	5,0	3,45	4.170
HAMBURG	14.43	447.000	34,50	20,90	4,4	3,50	3.150
MÜNCHEN	21.32	461.000	48,00	24,00	6,0	3,45	2.510
FRANKFURT	11.53	357.600	47,50	24,30	9,0	3,50	3.520
STUTTGART	8.45	159.000	35,00	17,30	5,2	3,60	1.100
DÜSSELDORF	7.52	238.000	40,00	21,20	8,4	3,60	2.110
KÖLN	8.47	195.000	33,67	18,24	4,3	3,60	1.035
BOCHUM	1.17	73.500	19,60	12,89	4,4	5,15	Ruhrgebiet insgesamt: 430
DORTMUND	3.15	85.500	16,55	11,96	4,7	4,95	
DUISBURG	2.29	71.000	17,50	11,76	3,3	5,15	
ESSEN	3.24	116.000	16,50	11,75	5,8	4,95	

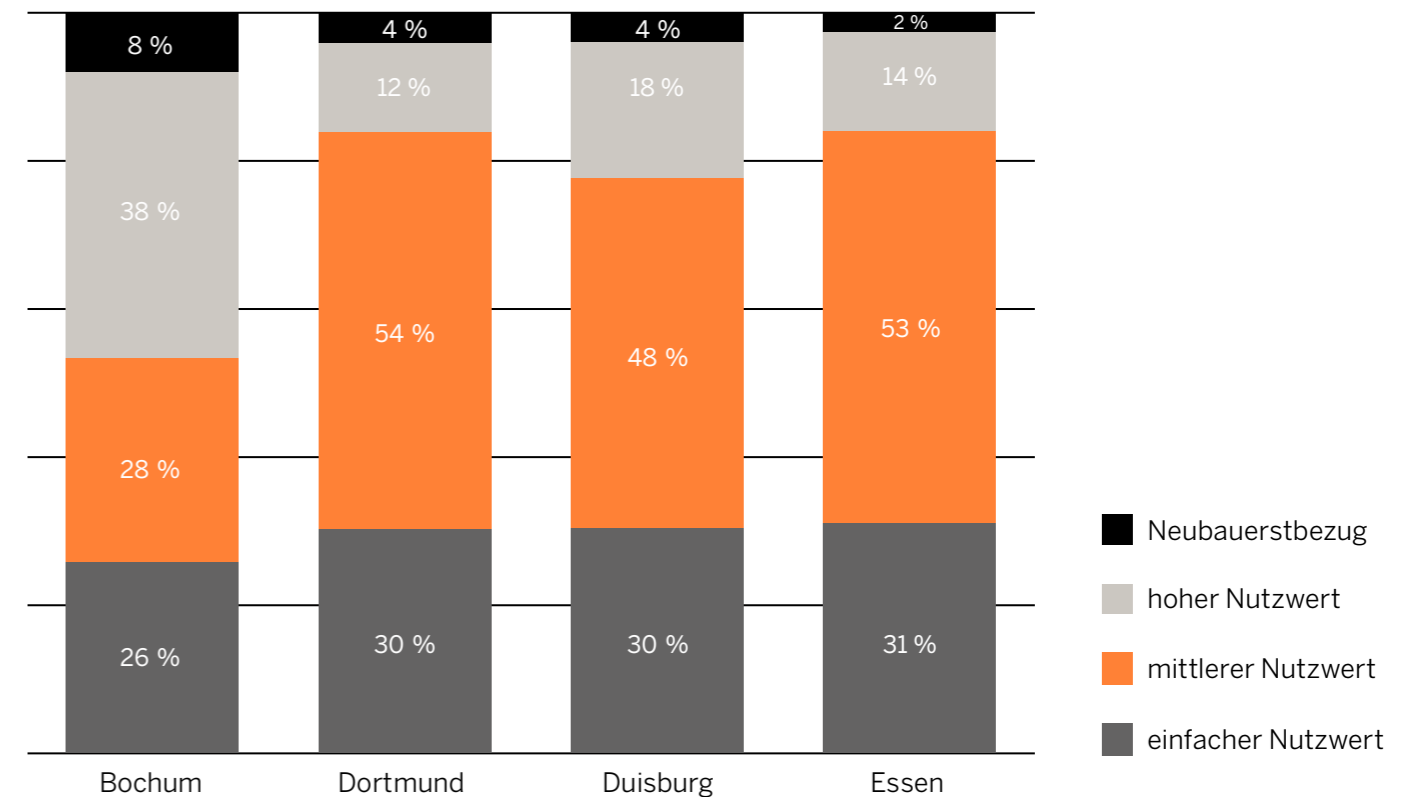
## NETTO-ABSORPTION



## BÜROFLÄCHENUMSATZ 2023



## QUALITÄTEN DES LEERSTANDS



# BOCHUM

Büromarkt Bochum auf einen Blick



## MARKTDATEN

	2023	VORJAHR
Flächenbestand (Jahresanfang)	: 1.719.000 m <sup>2</sup>	1.684.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 68.000 m <sup>2</sup>	83.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 5.500 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 73.500 m <sup>2</sup>	88.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 76.000 m <sup>2</sup>	50.500 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 4,4 %	3,0 %
Davon Untermietangebote	: 1,1 %	0,4 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 19,60 €/m <sup>2</sup>	16,40 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 22,00 €/m <sup>2</sup>	18,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 11,42 €/m <sup>2</sup>	10,42 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 12,89 €/m <sup>2</sup>	12,81 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 76.500 m <sup>2</sup>	35.000 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 1.900 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: 51.500 m <sup>2</sup>	26.000 m <sup>2</sup>



# BÜROMIETEN BOCHUM (KARTENAUSSCHNITT)

CUBION publiziert für alle relevanten Bochumer Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Bochum Lagen & Mieten 2024“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbild-basierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

Citykern	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 22,00€
hoch	12,00€ - 14,00€
mittel	8,00€ - 11,50€
niedrig	6,50€ - 7,50€

Cityrand Süd	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,00€ - 20,50€
hoch	12,00€ - 15,00€
mittel	9,00€ - 11,50€
niedrig	6,50€ - 8,00€

Trimonte-Park	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	_____
hoch	11,50€ - 12,50€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	_____

Büropark Springorum	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 19,50€
hoch	11,50€ - 12,50€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	_____

Universitätsstraße	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 21,00€
hoch	12,00€ - 14,00€
mittel	8,00€ - 11,00€
niedrig	_____

Mark 51°7	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,00€ - 21,00€
hoch	13,50€ - 15,00€
mittel	_____
niedrig	_____

Technologie Quartier	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,00€ - 19,50€
hoch	12,00€ - 14,00€
mittel	10,50€ - 11,50€
niedrig	_____

Gesundheitscampus / Uni	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 21,00€
hoch	12,50€ - 14,00€
mittel	11,00€ - 12,00€
niedrig	_____



Zur vollständigen Karte

# BOCHUMS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE

**LAND NRW  
(POLIZEIPRÄSIDIUM BOCHUM)**  
Mieter

Sheffield-Ring/Harpener Hellweg  
rd. 21.800 m<sup>2</sup>

**DAIKIN AIRCONDITIONING  
DEUTSCHLAND**  
Mieter

An der Jahrhunderthalle 50-54  
rd. 4.450 m<sup>2</sup>



**RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM**  
Mieter

Universitätsstraße 140  
rd. 2.900 m<sup>2</sup>

**COWORKING-ANBIETER**  
Mieter

Am Hochschulcampus 13  
rd. 2.800 m<sup>2</sup>

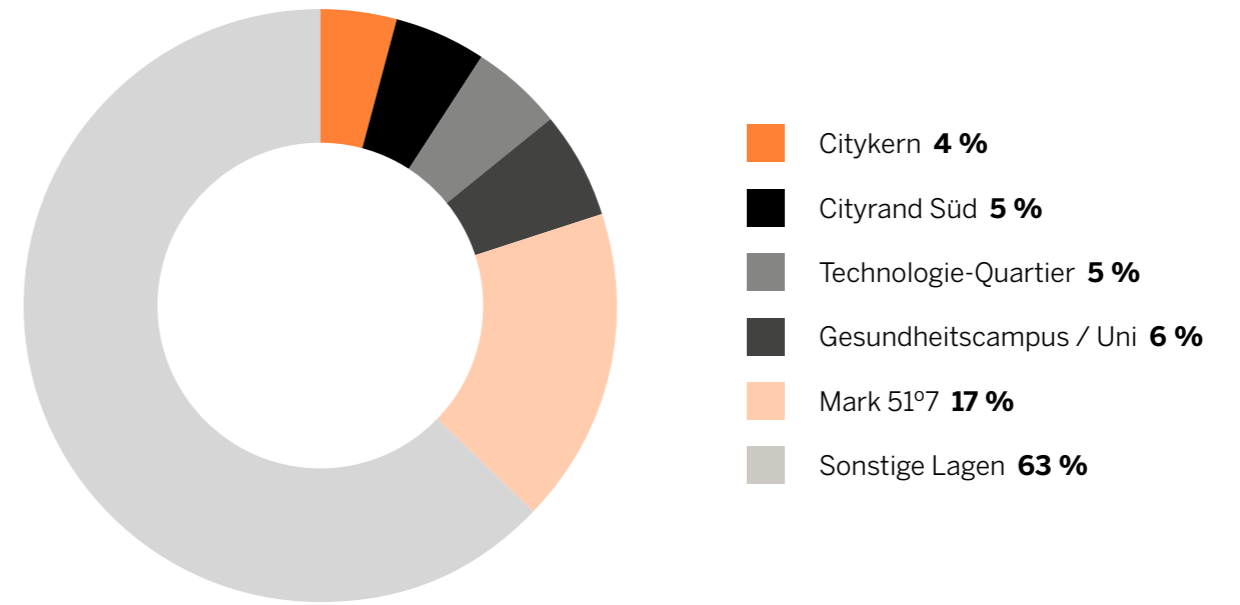


**BESOCIAL**  
Mieter

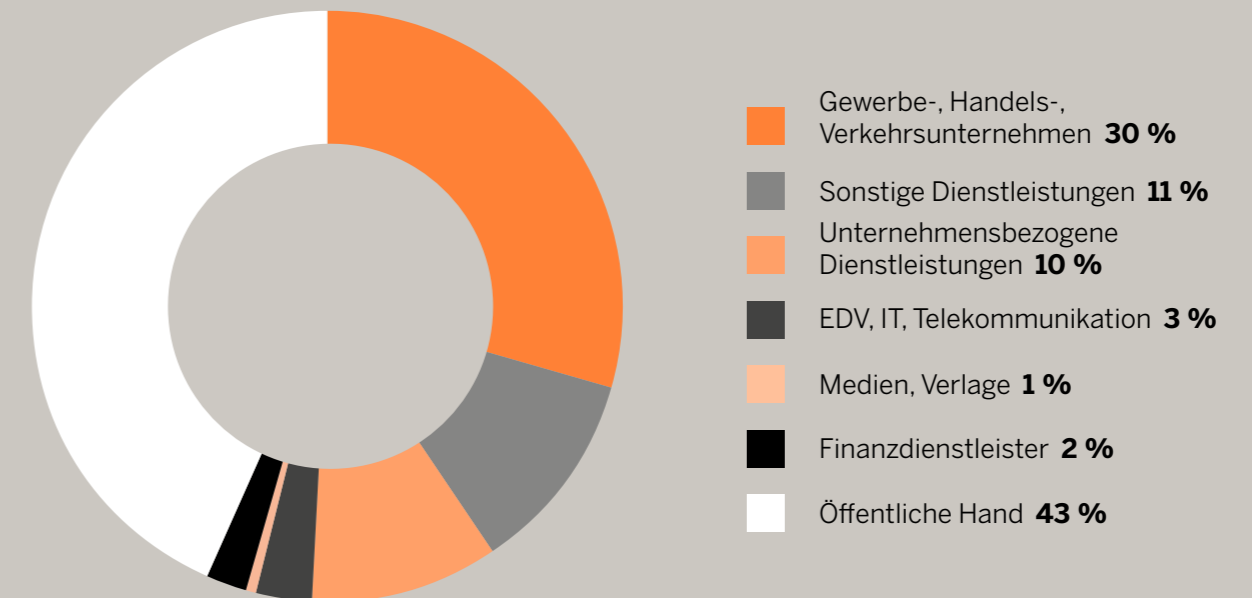
Alte Wittener Straße 68  
rd. 2.300 m<sup>2</sup>

# BOCHUM

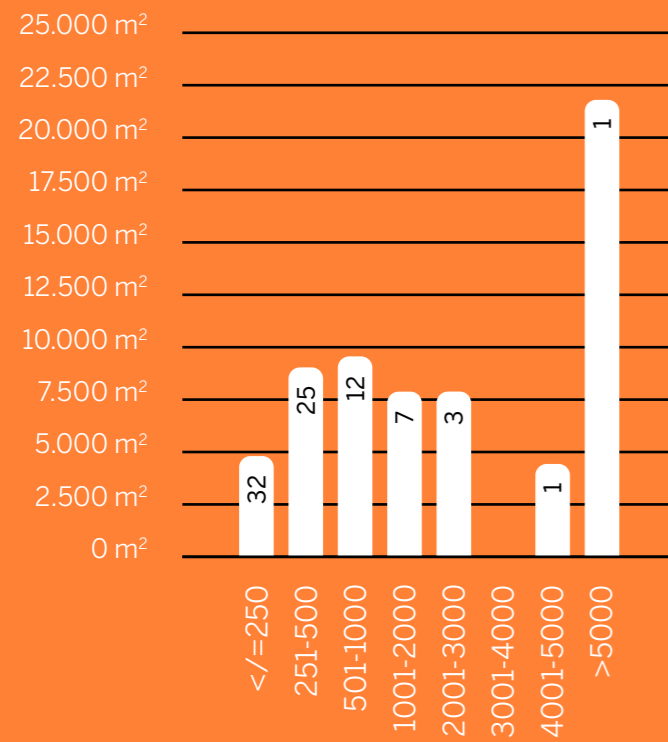
## VERMIETUNG NACH LAGEN



## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



## VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



81 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**AN DER  
JAHRHUNDERTHALLE 50-54**

CUBION vermittelt im Alleinsuchauftrag  
rd. 4.450 m<sup>2</sup> Bürofläche an DAIKIN  
Airconditioning Deutschland



**ROBERT-BOSCH-STRASSE 2  
(INNOCAMPUS)**

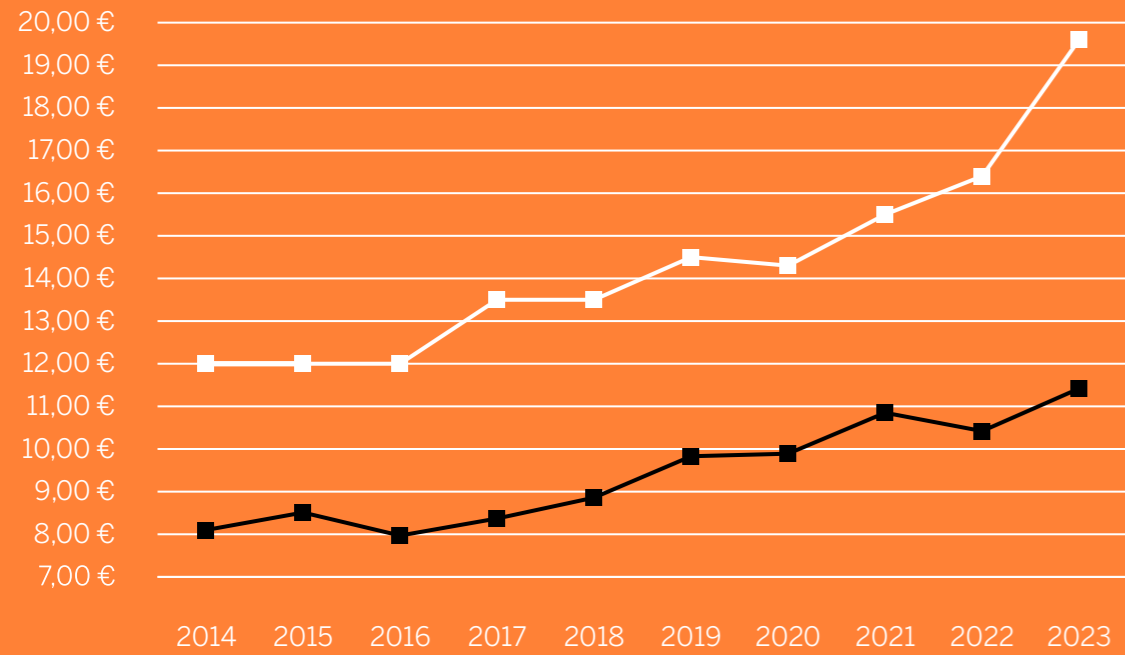
CUBION vermittelt im Alleinauftrag  
rd. 1.100 m<sup>2</sup> Bürofläche an das  
Bauunternehmen MATTHÄI und sorgt  
für die Vollvermietung des Gebäudes



**PORSCHESTRASSE 13**

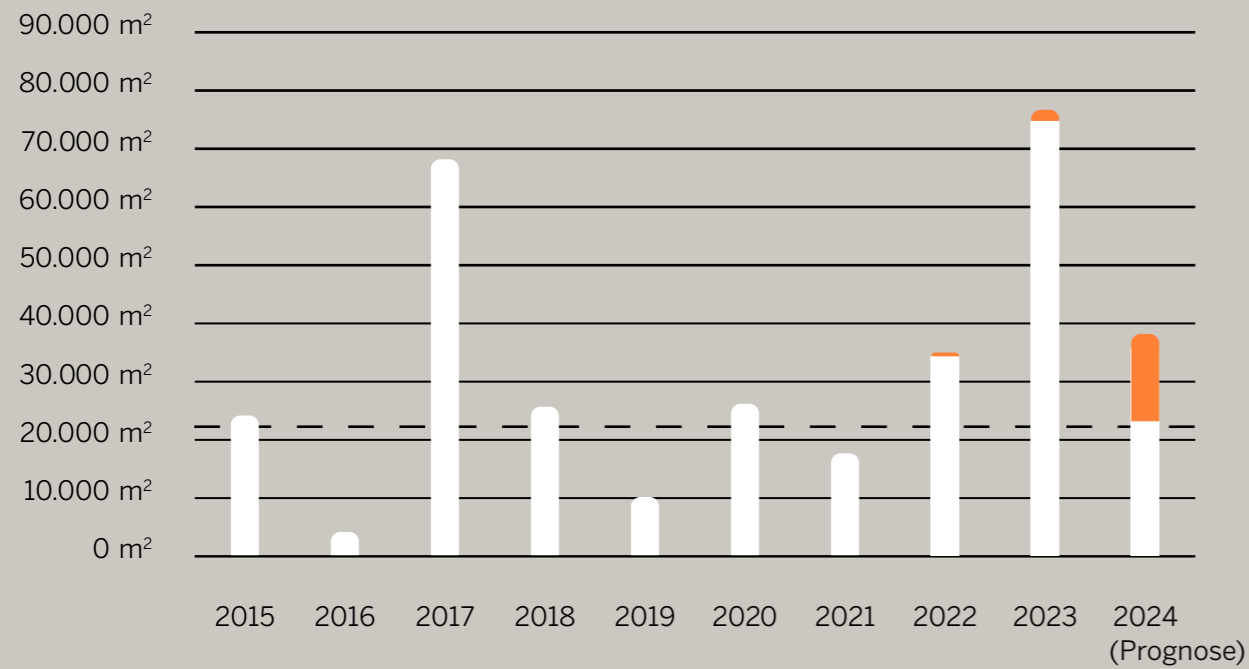
CUBION vermietet nach erfolgreichem  
Verkauf rd. 1.000 m<sup>2</sup> Büro- und 600 m<sup>2</sup>  
Lagerfläche in kürzester Zeit

**MIETPREISENTWICKLUNG (€/m²)**



■ Spitzenmiete (realisiert)     ■ Durchschnittsmiete (Bestand)  
 Ø 5 Jahre **14,84 €**     Ø 5 Jahre **9,97 €**  
 Ø 10 Jahre **13,52 €**     Ø 10 Jahre **9,06 €**

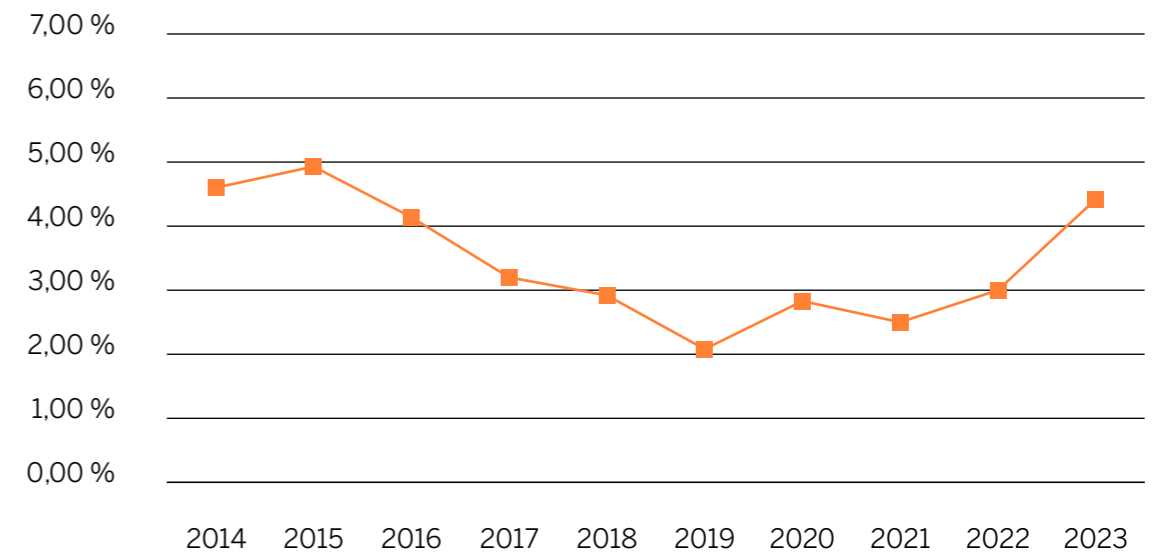
**FERTIGSTELLUNGEN**



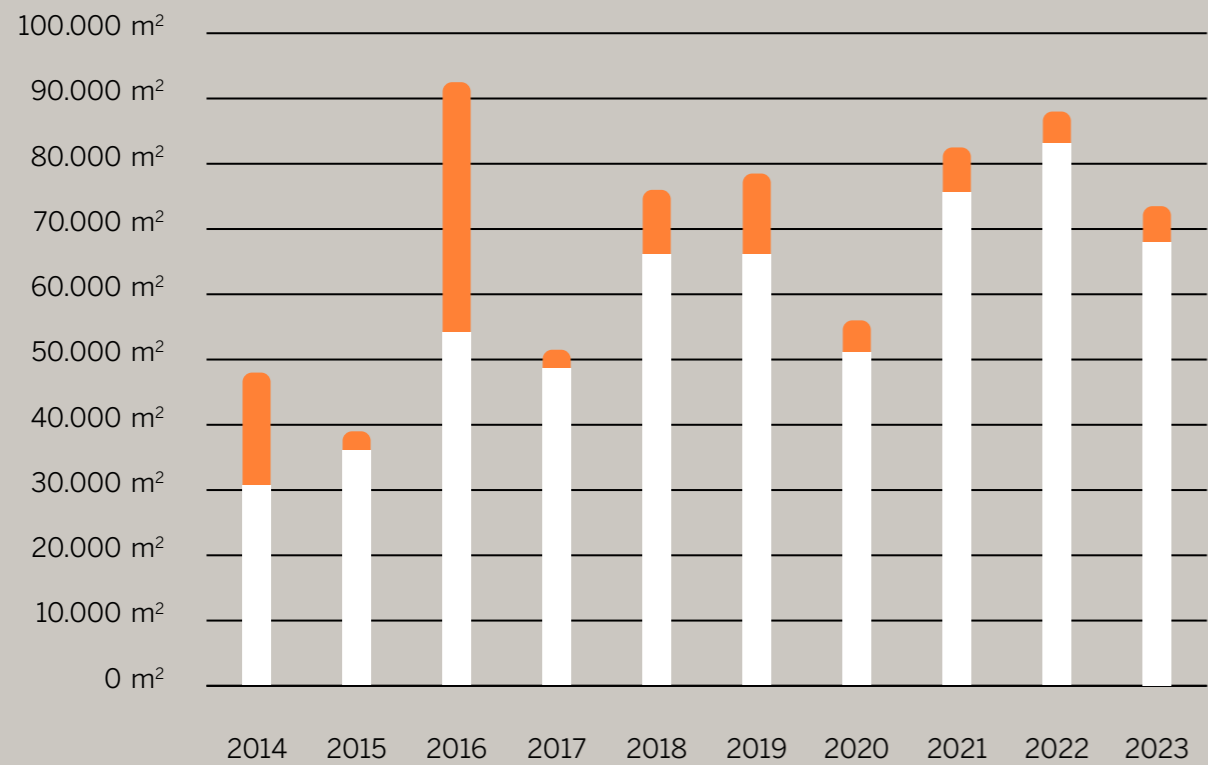
— — — Ø 10 Jahre **23.000 m²**     ■ Fertigstellungen     ■ davon noch verfügbar

**LEERSTAND**

Ø 5 Jahre **2,7 %** (44.100 m²)  
 Ø 10 Jahre **3,5 %** (56.200 m²)

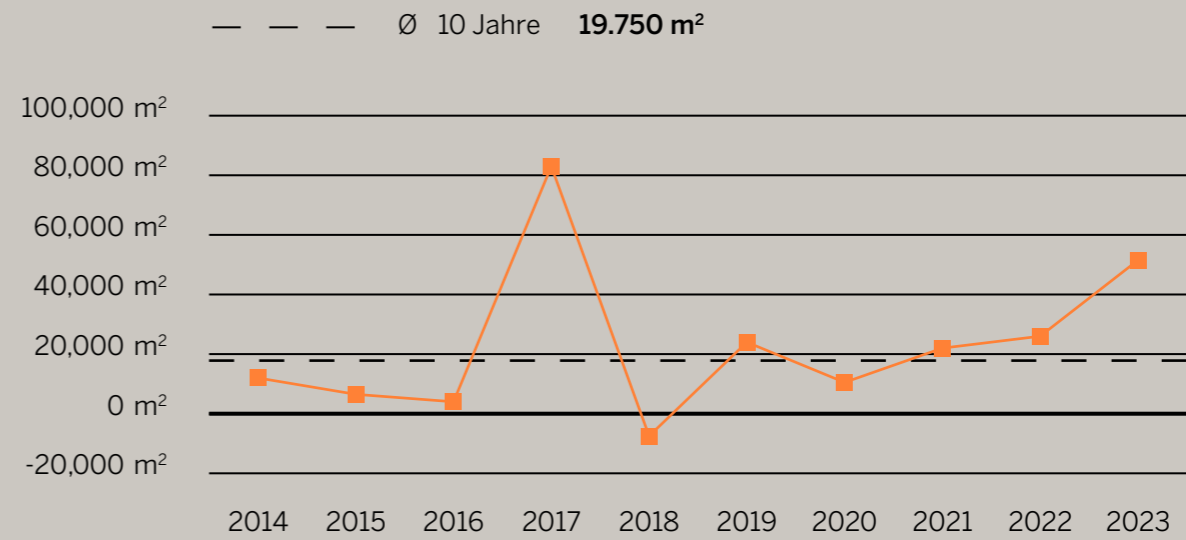


**VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ**

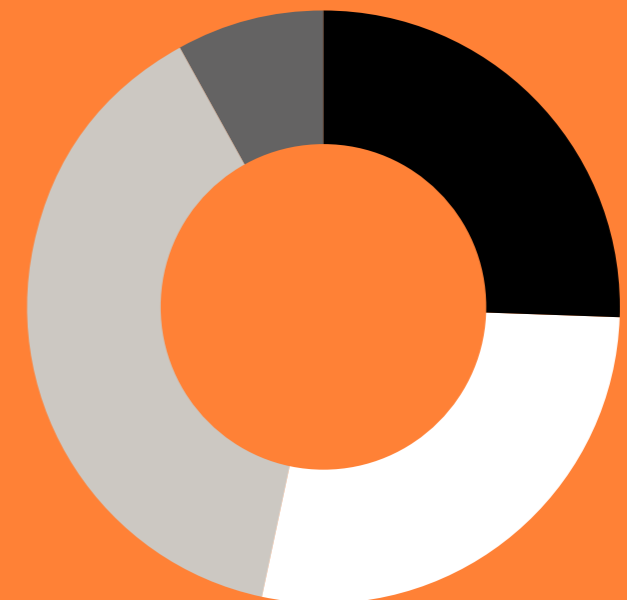


<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>68.300 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>7.900 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>76.200 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>54.550 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>10.250 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>64.800 m²</b>

**NETTO - ABSORPTION**



**LEERSTAND NACH QUALITÄTEN**



<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:black;"></span>	einfacher Nutzwert <b>19.500 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white;"></span>	mittlerer Nutzwert <b>21.000 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgrey;"></span>	hoher Nutzwert, Neubauqualität <b>29.500 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgrey;"></span>	Neubauerstbezug <b>6.000 m²</b>

## &amp; AUSBLICK

## PROGNOSE

SPITZENMIETE



DURCHSCHNITTMIETE



LEERSTAND



VERMIETUNGSLEISTUNG



## ANGEBOT &amp; LEERSTAND

Die Angebotsreserve hat sich im Jahresverlauf von 3,0 % auf jetzt 4,4 % deutlich erhöht, was insbesondere mit einem deutlichen Anstieg von Untermietangeboten zusammenhängt. Von den vakanten 76.000 m<sup>2</sup> werden rd. 19.500 m<sup>2</sup> zur Untermiete angeboten. Im Vorjahr gab es dagegen nur 6.000 m<sup>2</sup> Untermietflächen. Damit verfügt Bochum nun über eine Leerstandsquote, die für einen funktionierenden Markt auch erforderlich ist. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass etwa ein Viertel der leerstehenden Flächen nur einem sehr einfachen Qualitätsstandard entspricht, der kaum nachgefragt wird.

2023 wurde ein Rekord-Fertigstellungsvolumen von rund 76.500 m<sup>2</sup> Bürofläche erreicht, was mehr als dem 3-fachen der normalen jährlichen Bautätigkeit in Bochum entspricht. Aktuell sind von diesen 76.500 m<sup>2</sup> nur noch etwa 1.900 m<sup>2</sup> verfügbar, was die hohe Nachfrage nach Neubaufächen verdeutlicht. Für 2024 wird ein deutlich geringeres Neubauvolumen in Höhe von etwa 38.000 m<sup>2</sup> erwartet, das aber immer noch 65 % über dem Durchschnittswert liegt. Von diesen Flächen sind derzeit noch etwa 15.000 m<sup>2</sup> verfügbar.

## FLÄCHENUMSATZ

Nach den Vermietungsrekorden der beiden Vorjahre erzielte der Bochumer Büromarkt 2023 mit einem Gesamtflächenumsatz von 73.500 m<sup>2</sup> ein solides Ergebnis. Der Flächenumsatz verteilt sich dabei mit rd. 68.000 m<sup>2</sup> (-18 %) auf Vermietungen und mit rd. 5.500 m<sup>2</sup> (+10 %) auf Eigennutzer. Die Eigennutzerquote beträgt 7 % und liegt damit etwa auf Vorjahresniveau, jedoch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 15 %.

Ein besonders großer Mietvertrag steht dabei im Mittelpunkt. Das Land NRW schloss für ein neues Polizeipräsidium Bochum einen Vertrag über rd. 21.800 Bürofläche zuzüglich umfangreicher weiterer Sonderflächen. Das Neubauprojekt wird bis 2027 im Kreuzungsbereich Sheffield-Ring und Harpener Hellweg entstehen. Einen weiteren bedeutenden Mietvertrag vermittelte CUBION an DAIKIN Airconditioning Deutschland. DAIKIN konnte als Ankermieter für rd. 4.450 m<sup>2</sup> Bürofläche im TRIUM, An der Jahrhunderthalle 50-54, gewonnen werden. Nennenswert sind zusätzlich eine Erweiterung der Ruhr-Universität Bochum in der Universitätsstraße 140 um rd. 2.900 m<sup>2</sup> sowie die Anmietung von ca. 2.800 m<sup>2</sup> durch einen Coworking-Anbieter in einem neu entstehenden Bürohaus im Technologie Quartier, Am Hochschulcampus 13.

## MIETEN

Die Bochumer Büromieten sind auch 2023 im Durchschnitt wie in der Spitze weiter gestiegen. Die gewichtete Nettodurchschnittsmiete lag 2023 bei 12,89 € je m<sup>2</sup> monatlich (Vorjahr 12,81 €/m<sup>2</sup>). Rechnet man die Vertragsabschlüsse über Neubauerstbezüge heraus, so ergibt sich für Bestandsobjekte ein deutlich stärkerer Anstieg der Durchschnittsmiete auf rd. 11,42 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 10,42 €/m<sup>2</sup>). Auch die realisierte Spitzenmiete (als Median im obersten Mietpreissegment) stieg nach 16,40 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf jetzt 19,60 €/m<sup>2</sup>. Es ist darauf hinzuweisen, dass das neue Polizeipräsidium aufgrund des sehr speziellen Charakters der Immobilie bei der Analyse der Mieten ausgeklammert worden ist.

## AUSBLICK

Da Bochum in verschiedenen Neubauprojekten im Stadtgebiet weiterhin sehr attraktive Flächen anbietet, erwarten wir auch für 2024 einen soliden Flächenumsatz. Nach mehreren überdurchschnittlichen Jahren ist die Wahrscheinlichkeit allerdings hoch, dass die zuletzt gesehenen Dimensionen nicht ganz erreicht werden. Die Mieten werden in etwa auf dem aktuell hohen Niveau verbleiben und punktuell in der Spitze auch weiter steigen. In Bezug auf die Leerstandsquote sieht CUBION Research wenig Veränderung und erwartet weiterhin einen Wert um 4,5%.

# DORTMUND

Büromarkt Dortmund auf einen Blick



## MARKTDATEN

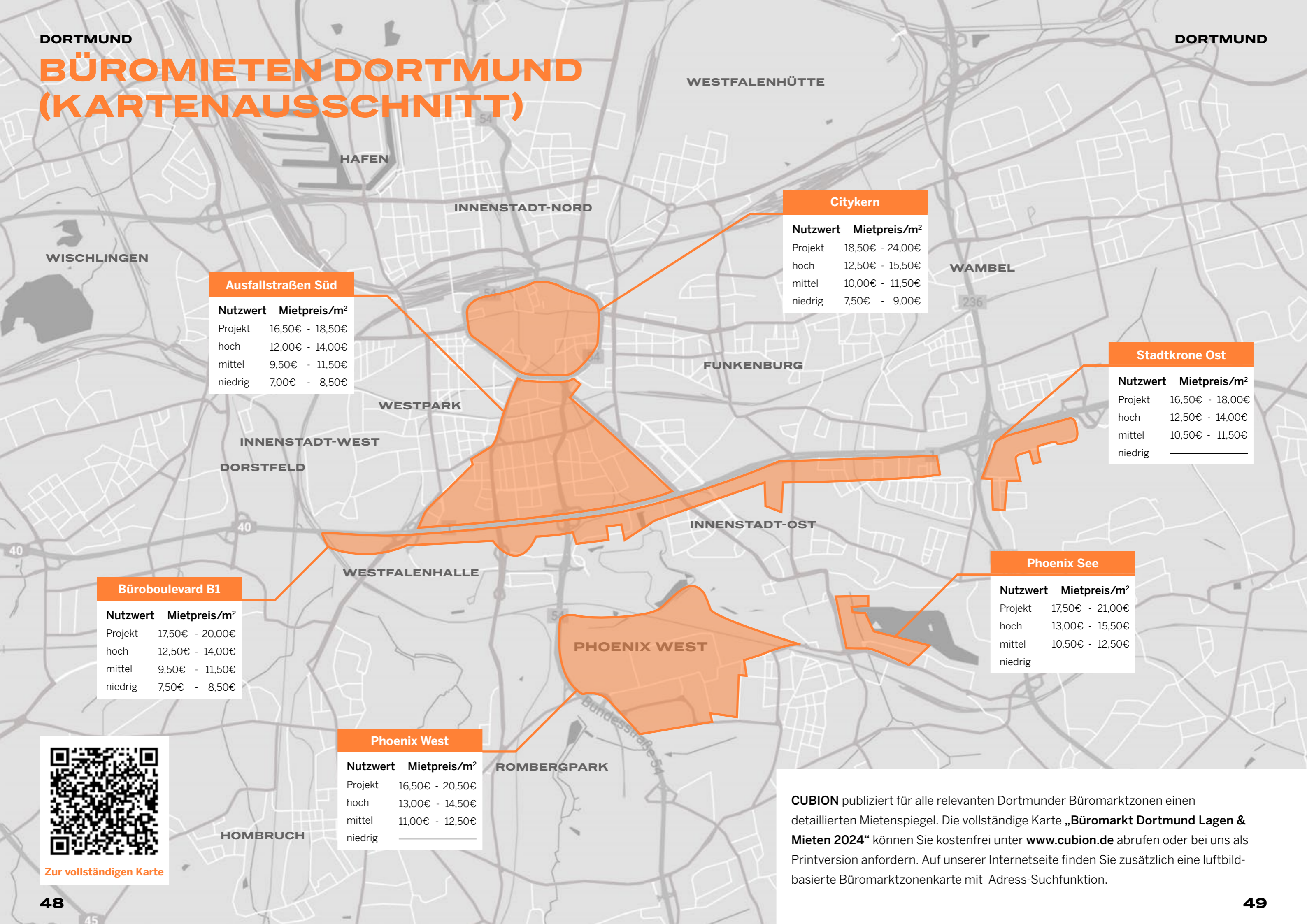
2023

VORJAHR

Flächenbestand (Jahresanfang)	: 3.156.000 m <sup>2</sup>	3.121.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 79.000 m <sup>2</sup>	93.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 6.500 m <sup>2</sup>	34.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 85.500 m <sup>2</sup>	127.500 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 149.000 m <sup>2</sup>	139.500 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 4,7 %	4,5 %
Davon Untermietangebote	: 0,1 %	0,3 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,55 €/m <sup>2</sup>	16,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 24,00 €/m <sup>2</sup>	20,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 10,73 €/m <sup>2</sup>	10,74 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 11,96 €/m <sup>2</sup>	12,16 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 48.000 m <sup>2</sup>	35.500 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 3.300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: 31.500 m <sup>2</sup>	-14.000 m <sup>2</sup>



# BÜROMIETEN DORTMUND (KARTENAUSSCHNITT)



**Ausfallstraßen Süd**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 18,50€
hoch	12,00€ - 14,00€
mittel	9,50€ - 11,50€
niedrig	7,00€ - 8,50€

**Citykern**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,50€ - 24,00€
hoch	12,50€ - 15,50€
mittel	10,00€ - 11,50€
niedrig	7,50€ - 9,00€

**Stadtkrone Ost**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 18,00€
hoch	12,50€ - 14,00€
mittel	10,50€ - 11,50€
niedrig	_____

**Büroboulevard B1**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 20,00€
hoch	12,50€ - 14,00€
mittel	9,50€ - 11,50€
niedrig	7,50€ - 8,50€

**Phoenix See**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 21,00€
hoch	13,00€ - 15,50€
mittel	10,50€ - 12,50€
niedrig	_____

**Phoenix West**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 20,50€
hoch	13,00€ - 14,50€
mittel	11,00€ - 12,50€
niedrig	_____



Zur vollständigen Karte

CUBION publiziert für alle relevanten Dortmunder Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Dortmund Lagen & Mieten 2024“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

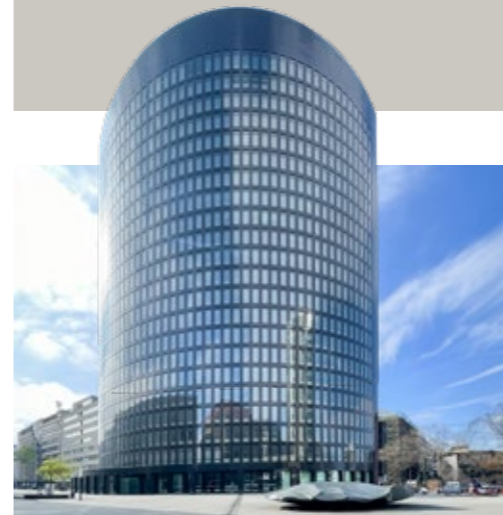
# DORTMUNDS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE

## **BIG DIREKT GESUND**

Mieter

Hörder-Bach-Allee 1-3 (Südtor)

rd. 7.400 m<sup>2</sup>



## **STADT DORTMUND**

Mieter

Freistuhl 7

rd. 6.900 m<sup>2</sup>



## **FINANZAMT DORTMUND WEST**

Mieter

Märkische Straße 249

rd. 5.300 m<sup>2</sup>



## **TÜV NORD**

Eigennutzer

Konrad-Adenauer-Allee 6

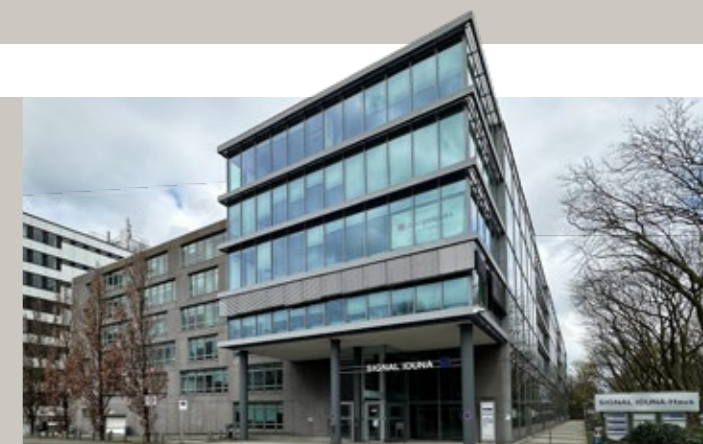
rd. 3.800 m<sup>2</sup>

## **LAND NRW (POLIZEIPRÄSIDIUM DORTMUND)**

Mieter

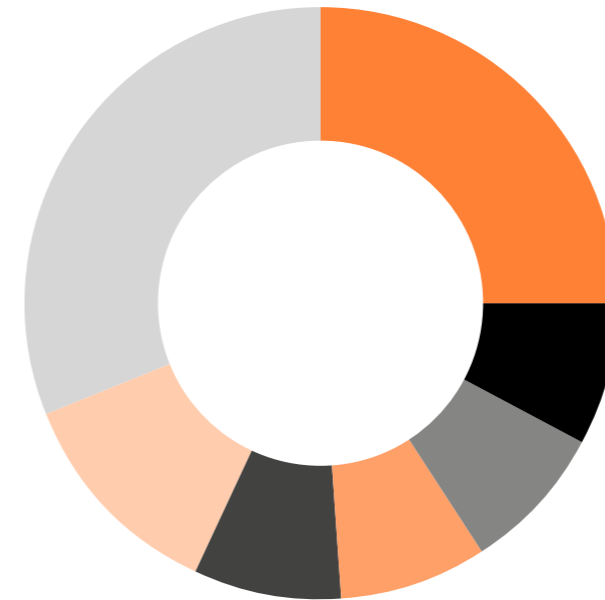
Rheinlanddamm 189

rd. 3.300 m<sup>2</sup>



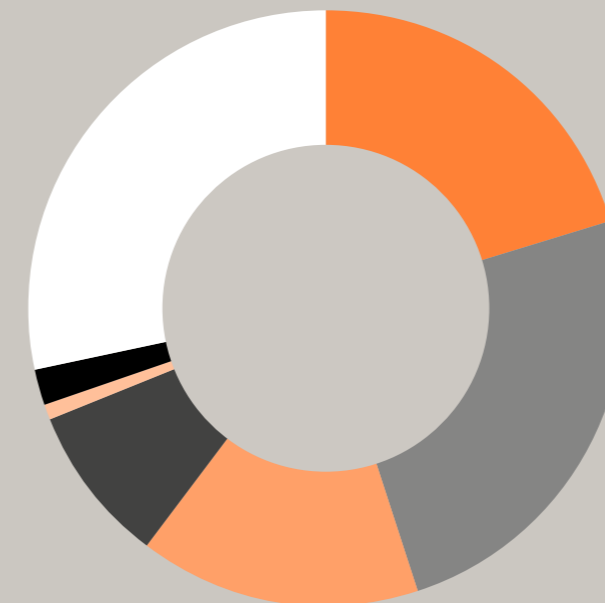
# DORTMUND

## VERMIETUNG NACH LAGEN



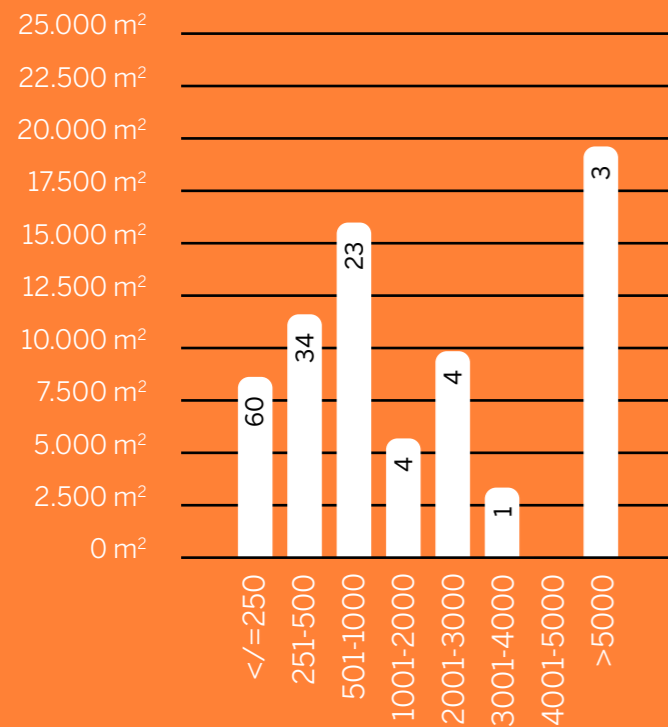
- Citykern **25 %**
- Büroboulevard B1 **8 %**
- Ausfallstraßen Süd **8 %**
- Technologiepark **8 %**
- Stadtkrone Ost **8 %**
- Phoenix-See **12 %**
- Sonstige Lagen **31 %**

## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen **20 %**
- Sonstige Dienstleistungen **25 %**
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen **15 %**
- EDV, IT, Telekommunikation **9 %**
- Medien, Verlage **1 %**
- Finanzdienstleister **2 %**
- Öffentliche Hand **28 %**

## VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



129 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



### RUHRALLEE 92

CUBION vermittelt rd. 3.000 m<sup>2</sup> Bürofläche an internationale Wirtschaftsprüfungskanzlei



### FREIE-VOGEL-STRASSE 385 (SKOFFICE)

thysenkrupp nucera mietet weitere rd. 2.400 m<sup>2</sup> Bürofläche. CUBION ist im Alleinvermietungsaufrag mandatiert.



### HÖRDER-BACH-ALLEE 1-3 (SÜDTOR)

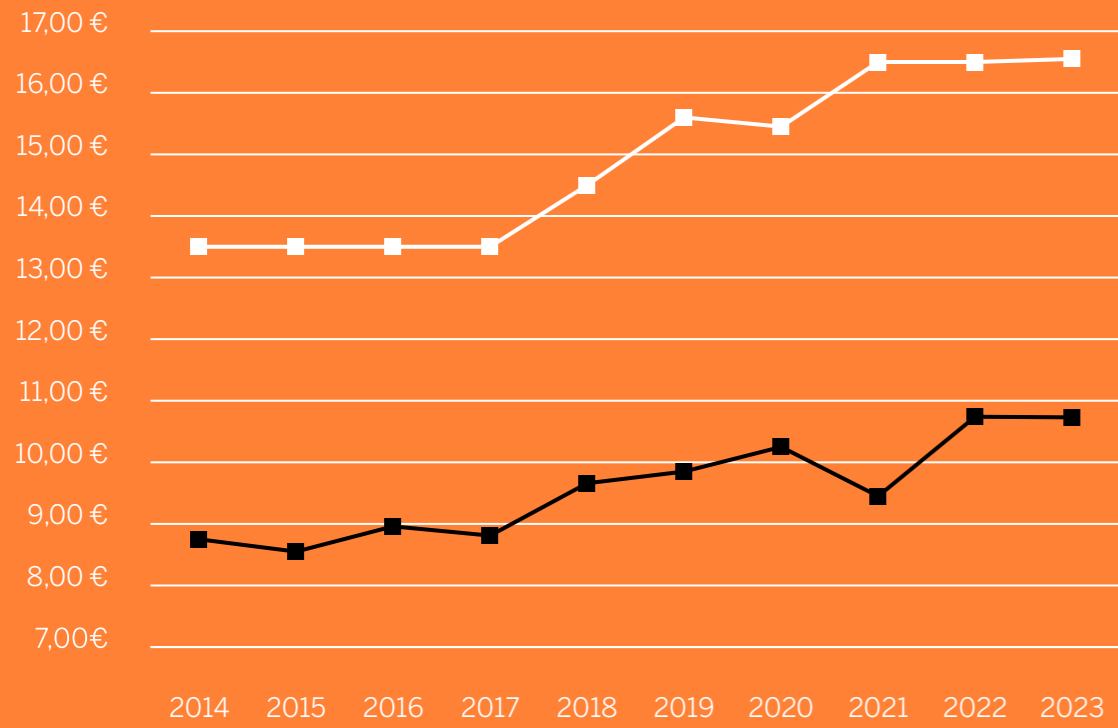
CUBION vermittelt rd. 7.400 m<sup>2</sup> Bürofläche an die BIG direkt gesund



### WESTFALENDAMM 96-100 (GOTIC HAUS)

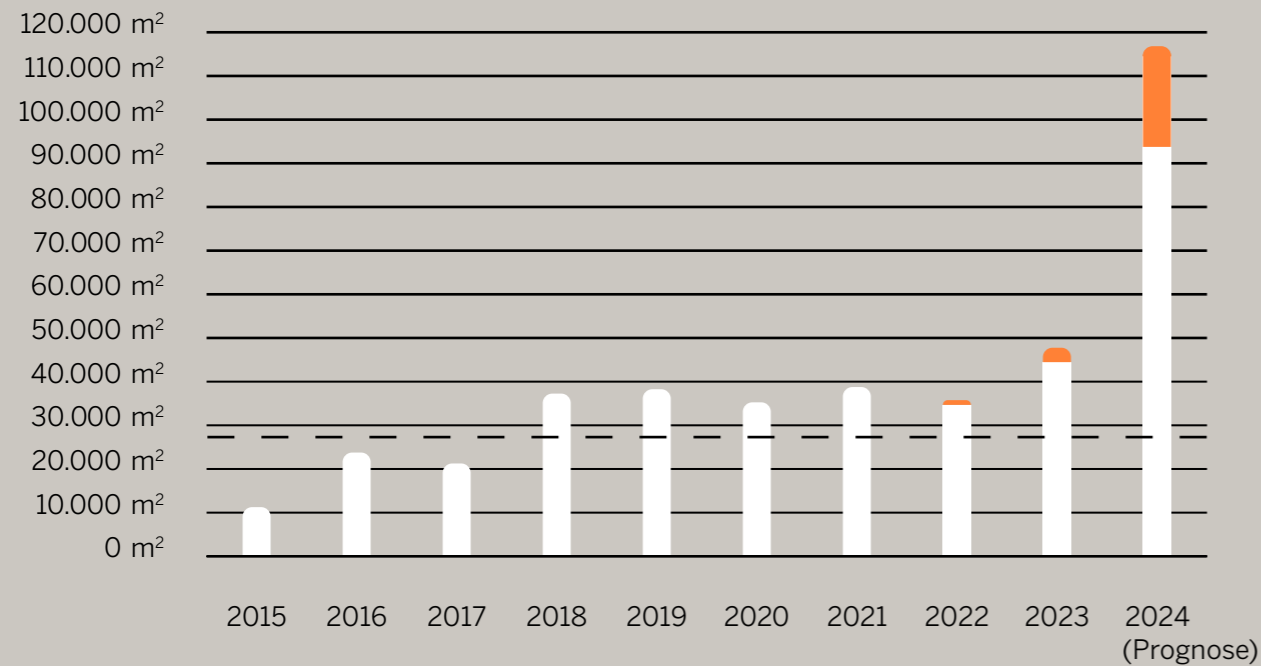
CUBION erhält Alleinauftrag zur Vermietung von rd. 15.000 m<sup>2</sup> Bürofläche

**MIETPREISENTWICKLUNG (€/m<sup>2</sup>)**



■ Spitzenmiete (realisiert)     ■ Durchschnittsmiete (Bestand)  
 Ø 5 Jahre **15,71 €**     Ø 5 Jahre **9,99 €**  
 Ø 10 Jahre **14,56 €**     Ø 10 Jahre **9,39 €**

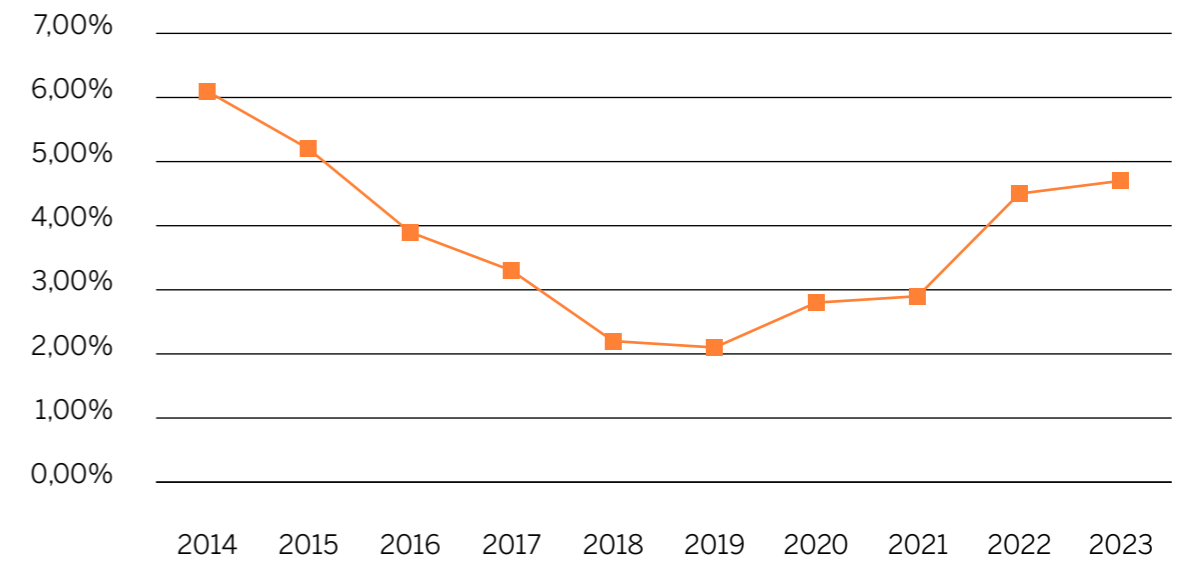
**FERTIGSTELLUNGEN**



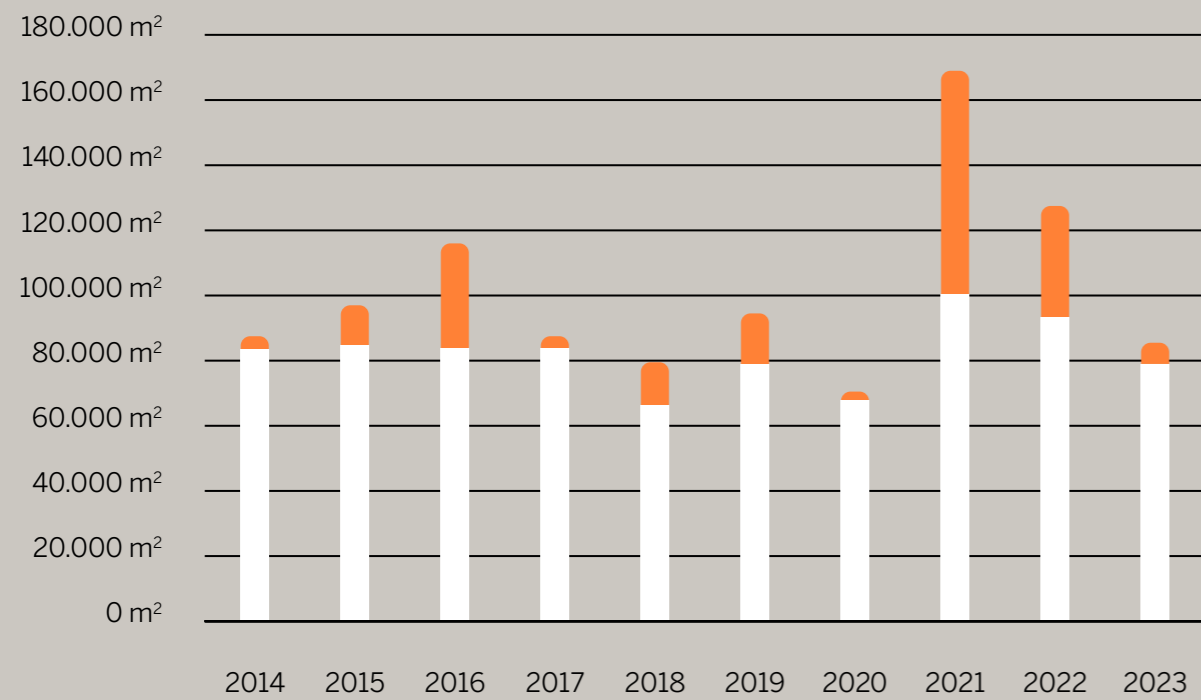
— — — Ø 10 Jahre **29.000 m<sup>2</sup>**     ■ Fertigstellungen     ■ davon noch verfügbar

**LEERSTAND**

Ø 5 Jahre **2,9 % (88.900 m<sup>2</sup>)**  
 Ø 10 Jahre **4,0 % (120.850 m<sup>2</sup>)**

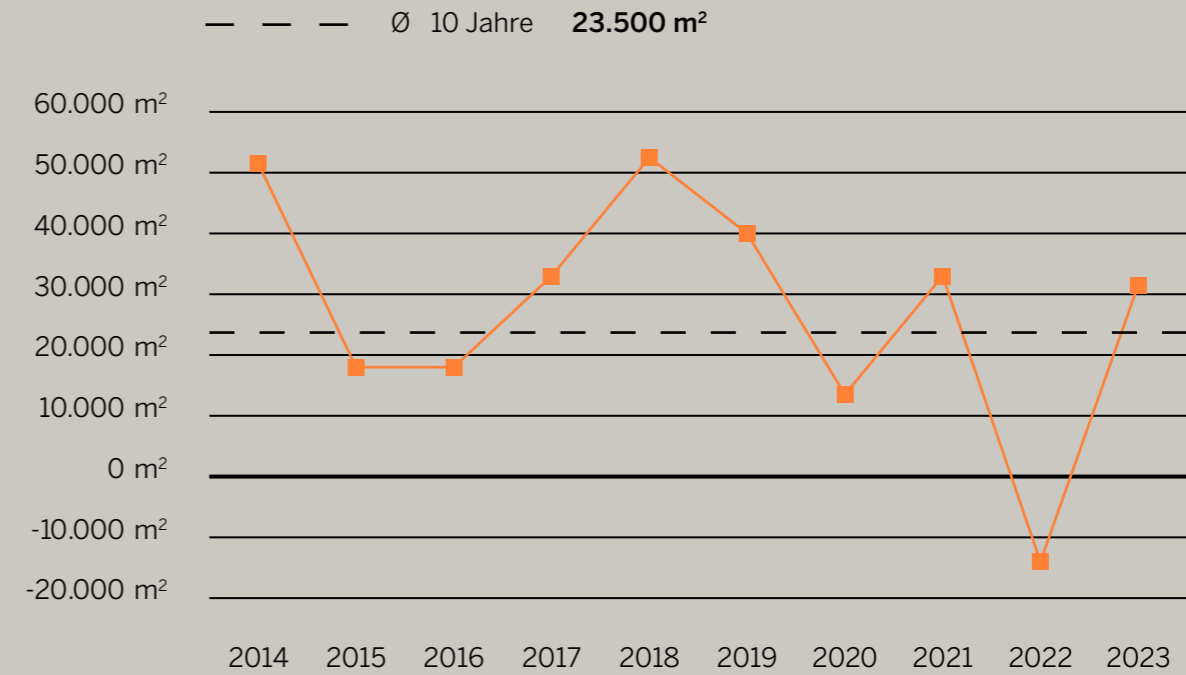


**VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ**

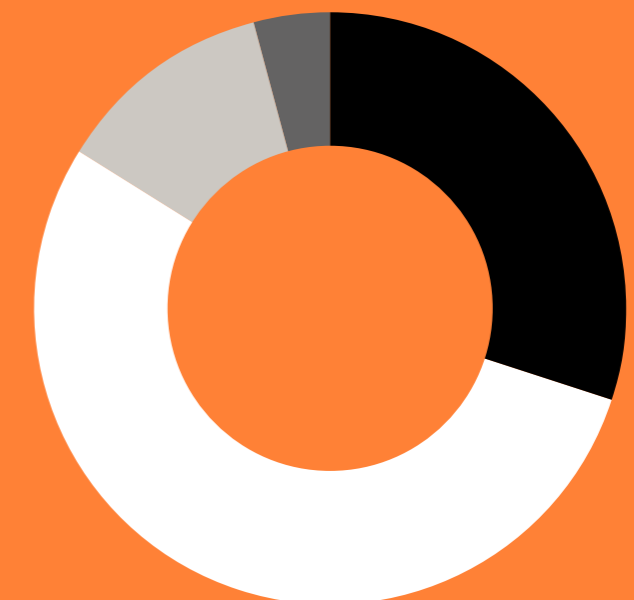


<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>81.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>27.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>108.000 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>80.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>20.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>100.500 m²</b>

**NETTO - ABSORPTION**



**LEERSTAND NACH QUALITÄTEN**



<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:black;"></span>	einfacher Nutzwert <b>45.000 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:white; border:1px solid black;"></span>	mittlerer Nutzwert <b>80.000 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey;"></span>	hoher Nutzwert, Neubauqualität <b>18.000 m²</b>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgrey;"></span>	Neubauerstbezug <b>6.000 m²</b>

## &amp; AUSBLICK

## PROGNOSE

SPITZENMIETE



DURCHSCHNITTMIETE



LEERSTAND



VERMIETUNGSLEISTUNG



## ANGEBOT &amp; LEERSTAND

Die Angebotsreserve ist im Jahresverlauf 2023 nur moderat weiter gestiegen, nachdem sie sich 2022 stark erhöht hatte. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich um 9.500 m<sup>2</sup> auf 149.000 m<sup>2</sup> erhöht. Die Leerstandsquote liegt nun bei 4,7 % und damit im Durchschnitt der übrigen Ruhrgebietsstädte. Das Flächenangebot im qualitativ hochwertigen Segment bleibt unverändert ausbaufähig.

2023 wurde ein Fertigstellungsvolumen von etwa 48.000 m<sup>2</sup> neuer Bürofläche erreicht. Dies entspricht dem höchsten Wert seit 2010 und liegt gut 30 % über dem Fünfjahresmittel (Ø 2018-2022: 36.800 m<sup>2</sup>). Lediglich rund 3.300 m<sup>2</sup> der fertiggestellten Flächen sind noch verfügbar. Für 2024 wird ein Rekord-Fertigstellungsvolumen von 116.500 m<sup>2</sup> prognostiziert. Hiervon sind derzeit noch rund 23.000 m<sup>2</sup> zur Anmietung frei.

## FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt im Wirtschaftsraum Dortmund (inklusive der Büromarktzone Airport in Holzwickede) verbuchte 2023 einen Büroflächenumsatz von 85.500 m<sup>2</sup>. An die beiden überaus erfolgreichen Vorjahre konnte damit leider nicht angeknüpft werden und auch das Dekadenmittel wurde deutlich unterschritten (Ø 2013-2022: 100.300 m<sup>2</sup>). Der Vermietungsmarkt lieferte mit 79.000 m<sup>2</sup> den Großteil des Umsatzes, Eigennutzer belegten 6.500 m<sup>2</sup>. CUBION konnte mit der Ansiedlung der Krankenkasse BIG direkt gesund mit rund 7.400 m<sup>2</sup> Bürofläche im neu entstehenden Südtor am Phoenix-See den größten Mietvertrag des Jahres vermitteln. Die zweitgrößte Anmietung tätigte die Stadt Dortmund mit einem Kontrakt über rund 6.900 m<sup>2</sup> in der Innenstadt am Freistuhl 7. Mit dem Finanzamt Dortmund West, das einen Mietvertrag über 5.300 m<sup>2</sup> an der Märkische Straße 249 abschloss, war auch der drittgrößte Deal der öffentlichen Hand zuzuordnen.

In der Branchenauswertung liegt folgerichtig auch die „öffentliche Hand“ mit rund 28 % vor den „Sonstigen Dienstleistungen“ mit rund 25 % und den „Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen“ mit 20 % Anteil an der gesamten Vermietungsleistung.

## MIETEN

Die Durchschnitts- und Spitzenmiete ist 2023 weitestgehend stabil geblieben. Während die gewichtete Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt leicht von 12,16 €/m<sup>2</sup> auf 11,96 €/m<sup>2</sup> nachgab, belief sich die realisierte Spitzenmiete nahezu unverändert auf 16,55 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 16,50 €/m<sup>2</sup>), was darauf schließen lässt, dass die vermieteten Neubauprojekte nicht im absoluten Spitzensegment anzusiedeln sind.

Auch die errechnete gewichtete Durchschnittsmiete im Flächenbestand (ohne Berücksichtigung der Abschlüsse in Neubauten) bleibt auf einem konstanten Niveau bei 10,73 €/m<sup>2</sup> (2022: 10,74 €/m<sup>2</sup>).

## AUSBLICK

Nachdem sich die Vermietungsleistung 2023 nach starken Vorjahren wieder auf das langfristige Durchschnittsniveau normalisiert hat, ist in Anbetracht der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für 2024 erneut ein Büroflächenumsatz um 80.000 m<sup>2</sup> zu erwarten. Im ersten Quartal wurden bereits über 33.000 m<sup>2</sup> vermietet. Die Leerstandsquote dürfte sich ebenfalls auf dem aktuellen Niveau einpendeln, während die Mieten im Durchschnitt wie in der Spitze weiter steigen dürften. Insbesondere im Bereich der realisierten Spitzenmiete erwartet CUBION Research im Jahresverlaufe neue Rekordwerte.

# DUISBURG

Büromarkt Duisburg auf einen Blick



## MARKTDATEN

2023

VORJAHR

Flächenbestand (Jahresanfang)	: 2.298.000 m <sup>2</sup>	2.236.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 68.000 m <sup>2</sup>	41.000 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 3.000 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 71.000 m <sup>2</sup>	48.500 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 76.000 m <sup>2</sup>	88.500 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 3,3 %	4,0 %
Davon Untermietangebote	: 0,1 %	0,1 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 17,50 €/m <sup>2</sup>	16,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 21,00 €/m <sup>2</sup>	18,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 11,70 €/m <sup>2</sup>	10,70 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 11,76 €/m <sup>2</sup>	11,26 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 14.000 m <sup>2</sup>	61.500 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 2.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: 26.500 m <sup>2</sup>	45.000 m <sup>2</sup>



# BÜROMIETEN DUISBURG (KARTENAUSSCHNITT)

Ruhrort	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 17,50€
hoch	9,00€ - 11,00€
mittel	7,50€ - 8,50€
niedrig	6,00€ - 7,00€

Innenhafen	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,50€ - 21,00€
hoch	12,00€ - 14,50€
mittel	10,50€ - 11,50€
niedrig	_____

Hamborn	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 16,50€
hoch	8,50€ - 10,00€
mittel	6,50€ - 8,00€
niedrig	5,50€ - 6,00€

Duissern	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 19,50€
hoch	11,00€ - 12,50€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,00€ - 7,50€

Businesspark Niederrhein	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 17,50€
hoch	9,00€ - 10,00€
mittel	7,50€ - 8,50€
niedrig	6,50€ - 7,00€

Neudorf	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	14,50€ - 16,50€
hoch	10,50€ - 12,50€
mittel	8,00€ - 10,50€
niedrig	6,00€ - 7,50€

Citykern	
Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 21,00€
hoch	11,50€ - 15,00€
mittel	9,00€ - 11,00€
niedrig	6,00€ - 8,50€



Zur vollständigen Karte

CUBION publiziert für alle relevanten Duisburger Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Duisburg Lagen & Mieten 2024“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbildbasierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

# DUISBURGS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



## STADT DUISBURG (ORDNUNGSAMT)

Mieter

Friedrich-Wilhelm-Straße 12-14  
rd. 9.700 m<sup>2</sup>

## BAU- UND LIEGENSCHAFTSBETRIEB NRW (BLB NRW)

Mieter

Am Silberpalais 1-3  
rd. 7.750 m<sup>2</sup>



## STADT DUISBURG (STUDIENINSTITUT)

Mieter

Albert-Hahn-Straße 45  
rd. 5.500 m<sup>2</sup>

## GEBAG

Eigennutzer

Philosophenweg 23-25  
rd. 3.200 m<sup>2</sup>



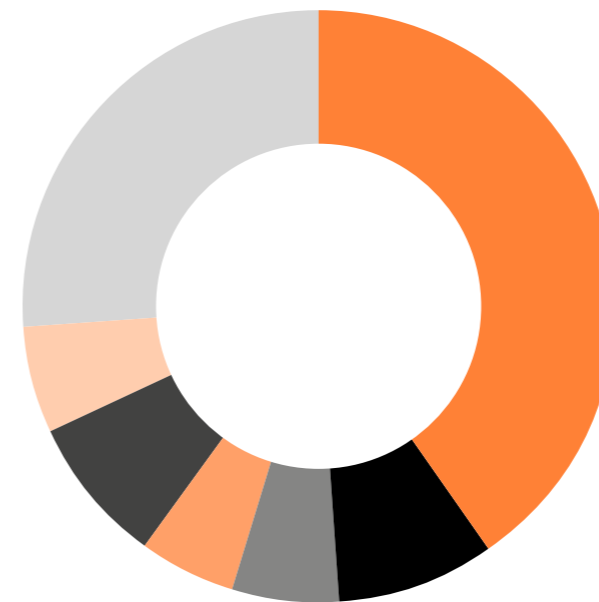
## VBG VERWALTUNGS- BERUFGENOSSENSCHAFT

Mieter

Düsseldorfer Landstraße 401  
rd. 3.100 m<sup>2</sup>

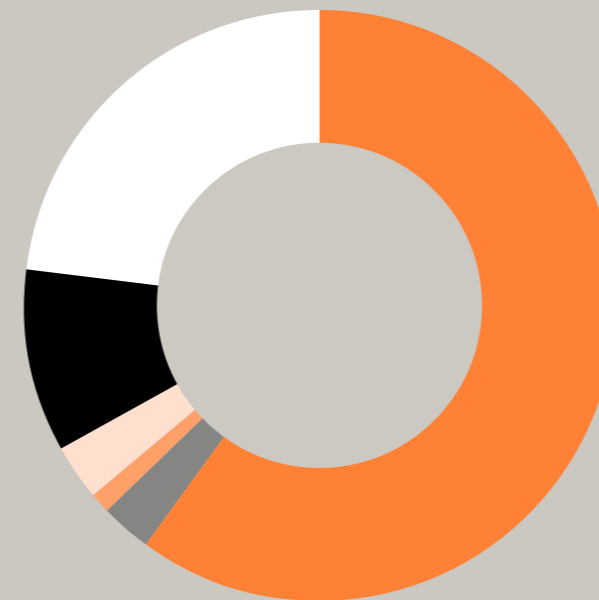
# STATISTIKEN DUISBURG

## VERMIETUNG NACH LAGEN



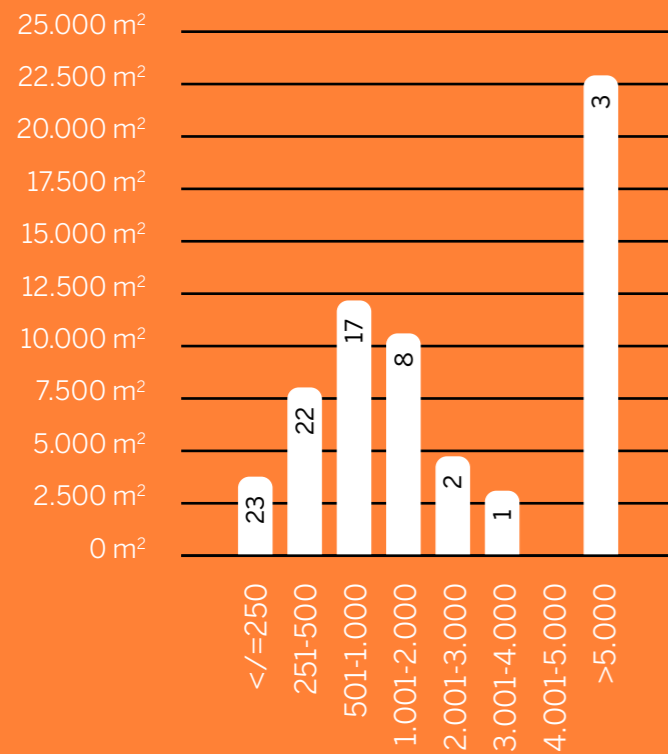
- Citykern **40 %**
- Innenhafen **9 %**
- Neudorf **6 %**
- Ruhrort **5 %**
- Gewerbegebiet Großenbaum **8 %**
- Hamborn **6 %**
- Sonstige Lagen **26 %**

## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



- Öffentliche Hand **60 %**
- Finanzdienstleister **3 %**
- EDV, IT, Telekommunikation **1 %**
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen **3 %**
- Sonstige Dienstleistungen **10 %**
- Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen **23 %**

## VERMIETUNGSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m<sup>2</sup>)

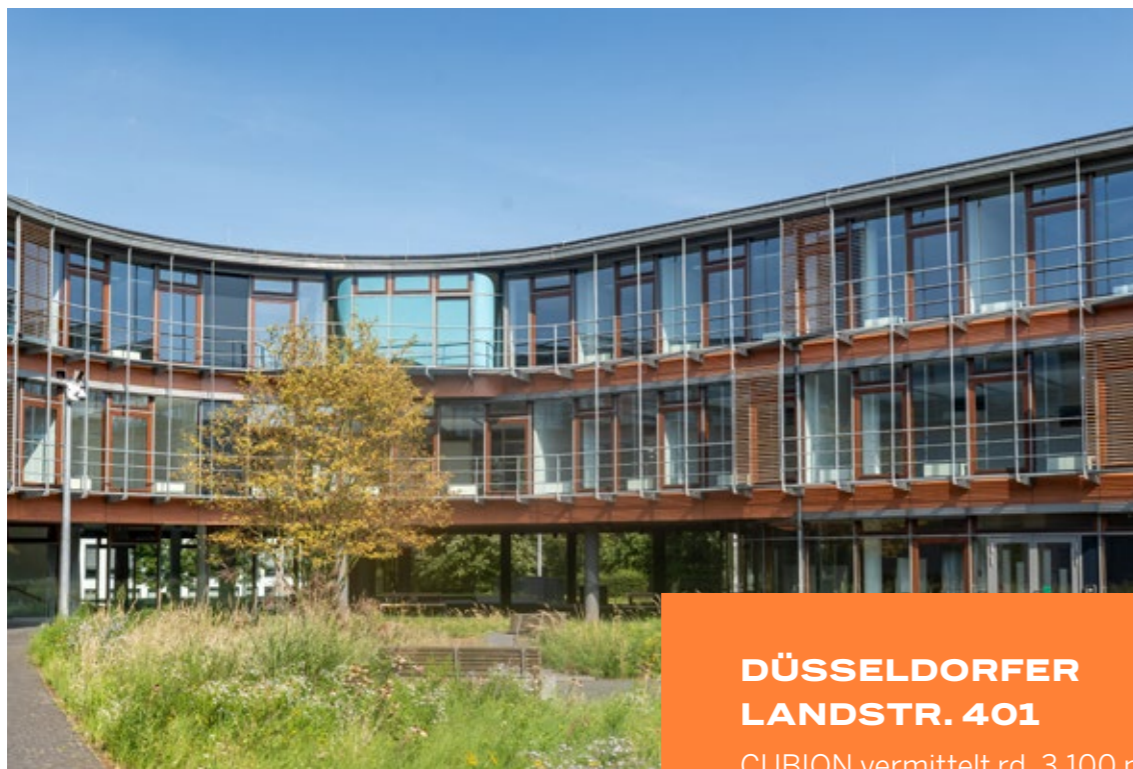


76 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**ALBERT-HAHN-STRASSE 45**

CUBION vermittelt im Alleinauftrag rd. 5.500 m<sup>2</sup> Büro- und Schulungsfläche an das Studieninstitut der Stadt Duisburg



**DÜSSELDORFER  
LANDSTR. 401**

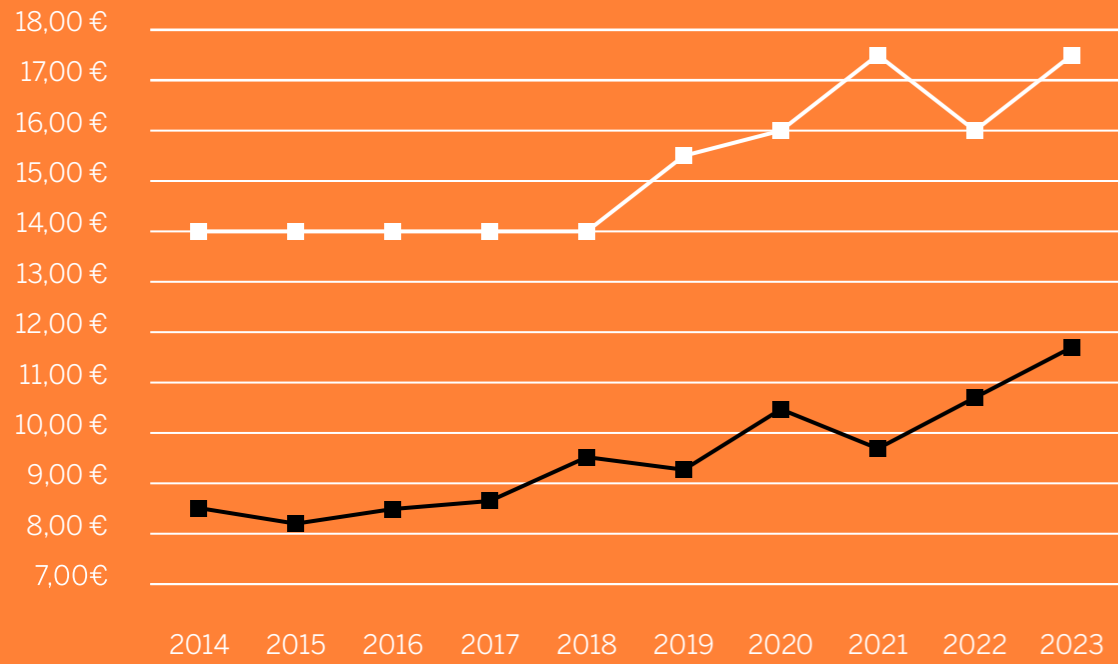
CUBION vermittelt rd. 3.100 m<sup>2</sup> Bürofläche an die VBG Verwaltungs-Berufsgenossenschaft



**OBERSTRASSE 2**

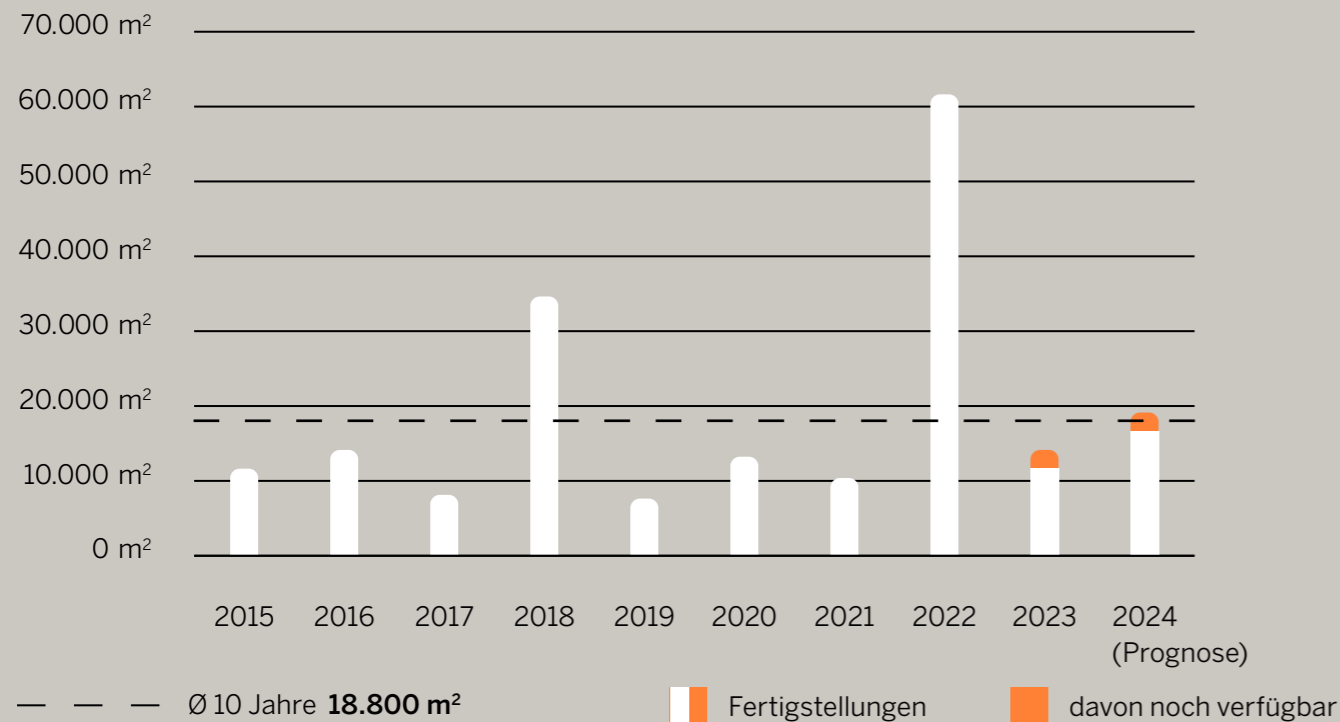
Neubauprojekt im Bau - CUBION mit Alleinauftrag mandatiert

**MIETPREISENTWICKLUNG (€/m²)**



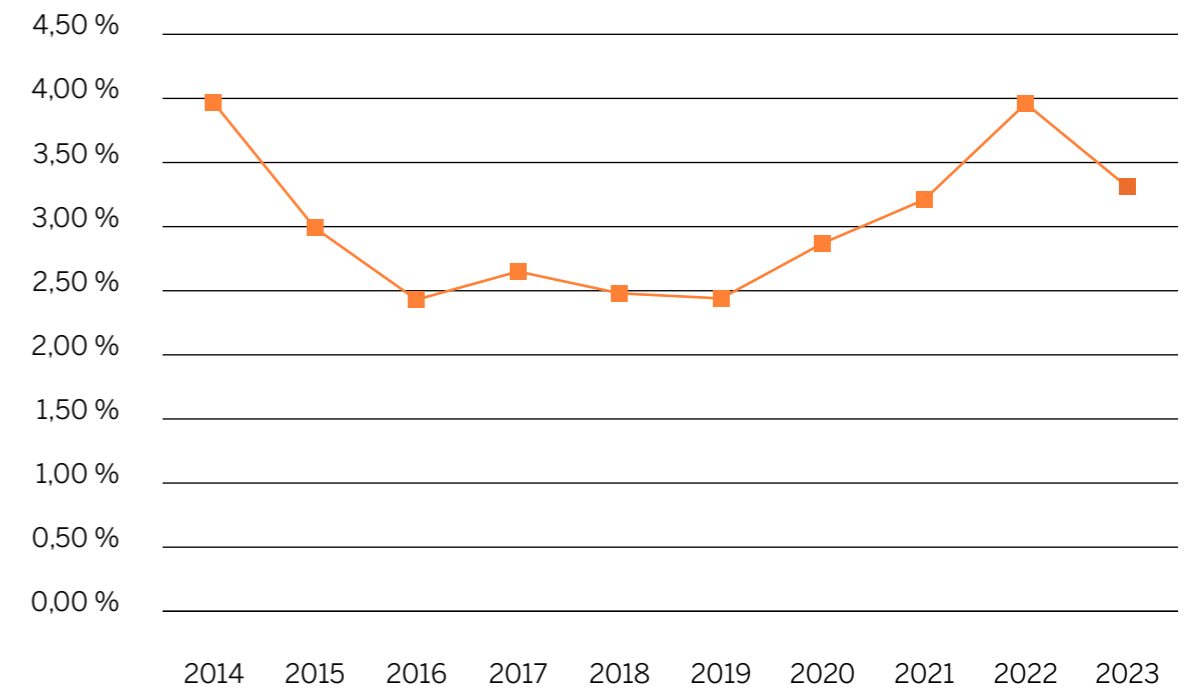
■ Spitzenmiete (realisiert)	■ Durchschnittsmiete (Bestand)
∅ 5 Jahre 15,80 €	∅ 5 Jahre 9,93 €
∅ 10 Jahre 14,89 €	∅ 10 Jahre 9,10 €

**FERTIGSTELLUNGEN**

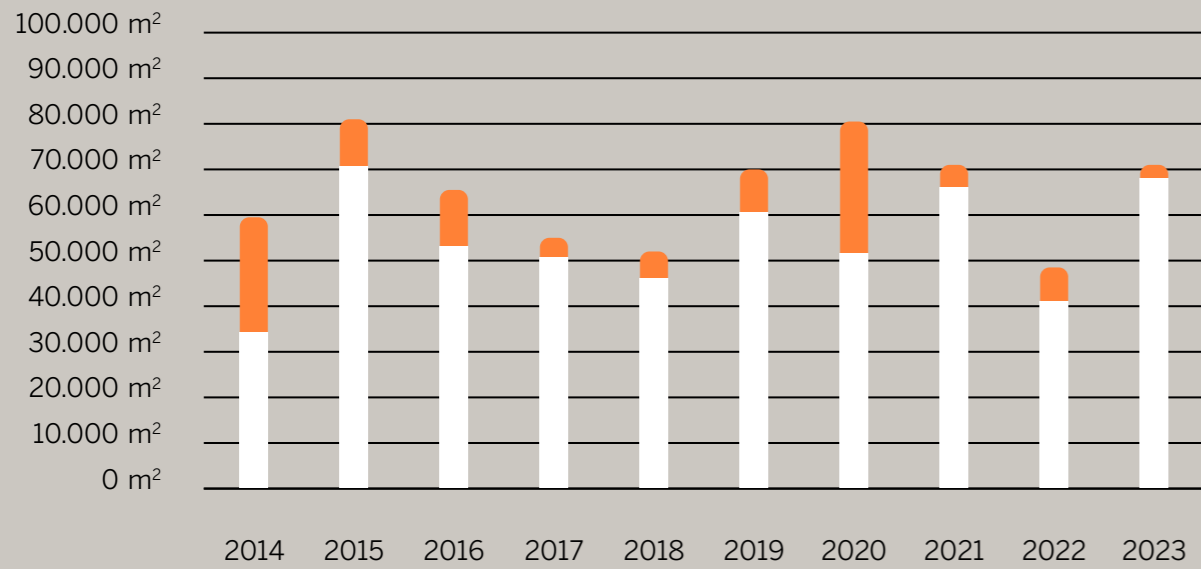


**LEERSTAND**

∅ 5 Jahre	3,0 % (66.300 m²)
∅ 10 Jahre	3,1 % (67.450 m²)

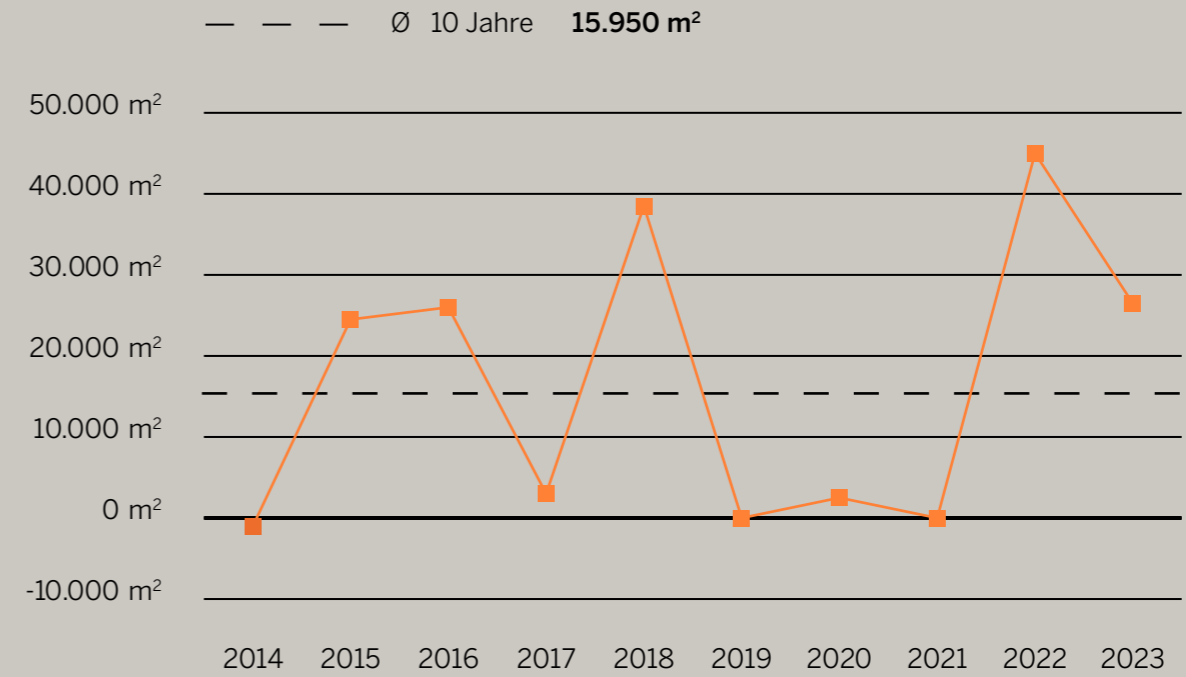


**VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ**

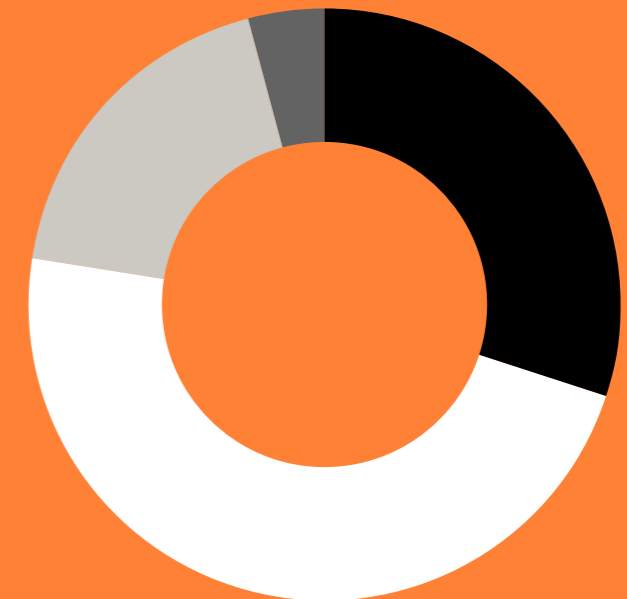


<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>53.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>11.500 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>64.500 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>51.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>11.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>63.000 m²</b>

**NETTO - ABSORPTION**



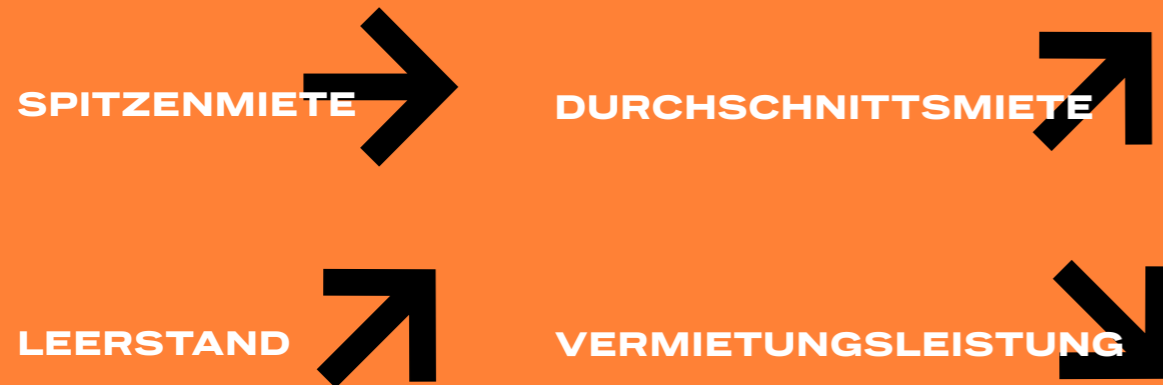
**LEERSTAND NACH QUALITÄTEN**



- einfacher Nutzwert **23.000 m²**
- mittlerer Nutzwert **36.000 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **14.000 m²**
- Neubauerstbezug **3.000 m²**

## & AUSBLICK

### PROGNOSE



### ANGEBOT & LEERSTAND

Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf von 4,0 % auf 3,3 % gesunken. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot hat sich dabei um 12.500 m<sup>2</sup> auf jetzt 76.000 m<sup>2</sup> reduziert. Damit spannt sich die Angebotslage für Büroflächen in Duisburg wieder an. Insbesondere moderne Immobilien oder Neubauf Flächen mit kurzfristiger Bezugsperspektive bleiben rar. Fast 80 % aller angebotenen Büroflächen befinden sich in überalterten Objekten oder in wenig gefragten Randlagen der Stadt. Neues kommt kaum auf den Markt.

2023 wurde lediglich 14.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertiggestellt und damit 26 % weniger als im langjährigen Durchschnitt (Ø 2013-2022: 18.800 m<sup>2</sup>). Knapp 2.500 m<sup>2</sup> davon sind noch vakant.

Ähnlich sieht die Situation für 2024 aus: Vom erwarteten Fertigstellungsvolumen von 19.000 m<sup>2</sup> sind zu Jahresbeginn ebenfalls nur noch rd. 2.500 m<sup>2</sup> verfügbar.

### FLÄCHENUMSATZ

Der Büromarkt Duisburg trotzte 2023 der schwierigen immobilienwirtschaftlichen Gesamtsituation und wurde durch eine sehr hohe Vermietungsleistung beflügelt. Nach dem schwachen Ergebnis des Vorjahres kehrte er wieder auf das gute Niveau von 2021 zurück. Der Büroflächenumsatz lag mit 71.000 m<sup>2</sup> rund 46 % über dem Vorjahresergebnis und etwa 13 % über dem Dekadenmittel. Der Vermietungsmarkt performte dabei sehr stark und konnte mit rund 68.000 m<sup>2</sup> das höchste Ergebnis seit 2015 erzielen. Dieses lag damit etwa 28 % über dem 5-Jahresdurchschnitt. Eigennutzer belegten indes nur rund 3.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, was für Duisburger Verhältnisse deutlich unterdurchschnittlich war (Ø 2018-2022: 11.400 m<sup>2</sup>).

Im abgelaufenen Kalenderjahr wurden gleich drei Mietverträge oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> jeweils durch die öffentliche Hand abgeschlossen. Den größten Mietvertrag über rd. 9.700 m<sup>2</sup> zeichnete die Stadt Duisburg für das Ordnungsamt an der Friedrich-Wilhelm-Straße 12-14. Die Flächen wurden vorher vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) genutzt, der seinerseits in das Silberpalais am Hauptbahnhof umzieht und dort einen Kontrakt über rd. 7.750 m<sup>2</sup> Bürofläche abgeschlossen hat. Ein weiterer nennenswerter Abschluss war die durch CUBION begleitete Anmietung des Studieninstitutes der Stadt Duisburg mit etwa 5.500 m<sup>2</sup> an der Albert-Hahn-Straße 45.

### MIETEN

Die Büromieten aller Kategorien sind in Duisburg im Jahresverlauf 2023 weiter gestiegen. Die gewichtete Durchschnittsmiete im Gebäudebestand (ohne Abschlüsse im Neubausektor) hat sich von 10,70 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf derzeit 11,70 €/m<sup>2</sup> erhöht. Die gesamte gewichtete Durchschnittsmiete ist um 0,50 €/m<sup>2</sup> auf 11,76 €/m<sup>2</sup> angestiegen. Die realisierte Spitzenmiete, die aus dem Median des obersten Preissegmentes resultiert, ist nach einem Rückgang im Vorjahr wieder auf 17,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen (2022: 16,00 €/m<sup>2</sup>). Im absoluten Spitzensegment ist dabei noch Potenzial, höhere Mieten zu realisieren.

### AUSBLICK

Diverse Parameter deuten darauf hin, dass sich die Aktivitäten am Duisburger Büromarkt 2024 wieder abschwächen werden. Dass die öffentliche Hand auch im kommenden Jahr wieder einen ähnlich hohen Umfang an Flächen mietet, ist nicht wahrscheinlich. CUBION Research erwartet, dass der Flächenumsatz insgesamt wieder niedriger ausfallen dürfte. Da größere Flächen im Laufe des Jahres leergezogen werden, wird die Leerstandsquote tendenziell wieder steigen. Weil vorrangig die qualitativ guten und damit teureren Flächen im Markt Mieter finden, ist von einer weiter steigenden Durchschnittsmiete auszugehen.

# ESSEN



## Büromarkt Essen auf einen Blick

### MARKTDATEN

	2023	VORJAHR
Flächenbestand (Jahresanfang)	: 3.247.000 m <sup>2</sup>	3.216.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	: 91.500 m <sup>2</sup>	96.500 m <sup>2</sup>
Eigennutzer	: 24.500 m <sup>2</sup>	36.500 m <sup>2</sup>
Büroflächenumsatz	: 116.000 m <sup>2</sup>	133.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	: 187.000 m <sup>2</sup>	229.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	: 5,8 %	7,1 %
Davon Untermietangebote	: 0,6 %	1,3 %
Spitzenmiete (realisiert)	: 16,50 €/m <sup>2</sup>	17,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete (erzielbar)	: 25,00 €/m <sup>2</sup>	22,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet ohne Neubauten	: 11,69 €/m <sup>2</sup>	11,32 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete gewichtet mit Neubauten	: 11,75 €/m <sup>2</sup>	13,48 €/m <sup>2</sup>
Neubaufertigstellungen	: 5.500 m <sup>2</sup>	31.500 m <sup>2</sup>
Davon heute noch im Markt verfügbar	: 0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Netto-Absorption	: 43.000 m <sup>2</sup>	42.500 m <sup>2</sup>



# BÜROMIETEN ESSEN (KARTENAUSSCHNITT)

CUBION publiziert für alle relevanten Essener Büromarktzonen einen detaillierten Mietenspiegel. Die vollständige Karte „Büromarkt Essen Lagen & Mieten 2024“ können Sie kostenfrei unter [www.cubion.de](http://www.cubion.de) abrufen oder bei uns als Printversion anfordern. Auf unserer Internetseite finden Sie zusätzlich eine luftbild-basierte Büromarktzonenkarte mit Adress-Suchfunktion.

**Westviertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 19,00€
hoch	10,50€ - 13,50€
mittel	8,50€ - 09,50€
niedrig	7,50€ - 8,00€

**Gewerbepark M1**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	_____
hoch	10,00€ - 11,50€
mittel	8,50€ - 9,50€
niedrig	7,00€ - 8,00€

**Zollverein**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	16,50€ - 18,50€
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	7,00€ - 9,50€
niedrig	_____

**Süd-West-Viertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,00€ - 21,50€
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	7,50€ - 10,00€
niedrig	6,00€ - 7,00€

**Grüne Mitte**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	_____
hoch	13,00€ - 14,50€
mittel	_____
niedrig	_____

**Citykern**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,00€ - 22,50€
hoch	11,50€ - 14,50€
mittel	8,50€ - 11,00€
niedrig	6,50€ - 8,50€

**Rüttenscheid**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	19,00€ - 23,50€
hoch	11,50€ - 15,50€
mittel	9,50€ - 11,00€
niedrig	8,00€ - 9,00€

**Süd-Viertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	18,50€ - 25,00€
hoch	12,00€ - 16,50€
mittel	9,00€ - 11,50€
niedrig	7,50€ - 8,50€

**Bredeney**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	17,50€ - 20,50€
hoch	11,00€ - 13,50€
mittel	8,50€ - 10,50€
niedrig	7,00€ - 8,00€

**Moltke-Viertel**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	_____
hoch	10,00€ - 12,50€
mittel	8,50€ - 10,00€
niedrig	6,50€ - 8,50€

**Gewerbegebiet Ludwig**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	15,50€ - 17,50€
hoch	9,50€ - 13,00€
mittel	8,00€ - 9,00€
niedrig	6,50€ - 7,50€

**Büropark Ruhrallee**

Nutzwert	Mietpreis/m <sup>2</sup>
Projekt	_____
hoch	9,50€ - 11,00€
mittel	8,00€ - 9,00€
niedrig	_____



Zur vollständigen Karte

# ESSENS TOP-5 BÜROFLÄCHEN- UMSÄTZE



## **STADT ESSEN (AUSLÄNDERAMT)**

Mieter  
Kruppstraße 16  
rd. 16.000 m<sup>2</sup>

## **E.ON DIGITAL TECHNOLOGY**

Mieter

ThyssenKrupp Allee 1  
rd. 9.900 m<sup>2</sup>



## **OPTA DATA**

Eigennutzer

Berthold-Beitz-Boulevard 514  
rd. 8.100 m<sup>2</sup>

## **FOM VERWALTUNGSZENTRALE / BCW STIFTUNG**

Eigennutzer

Leimkugelstraße 1-3  
rd. 7.800 m<sup>2</sup>



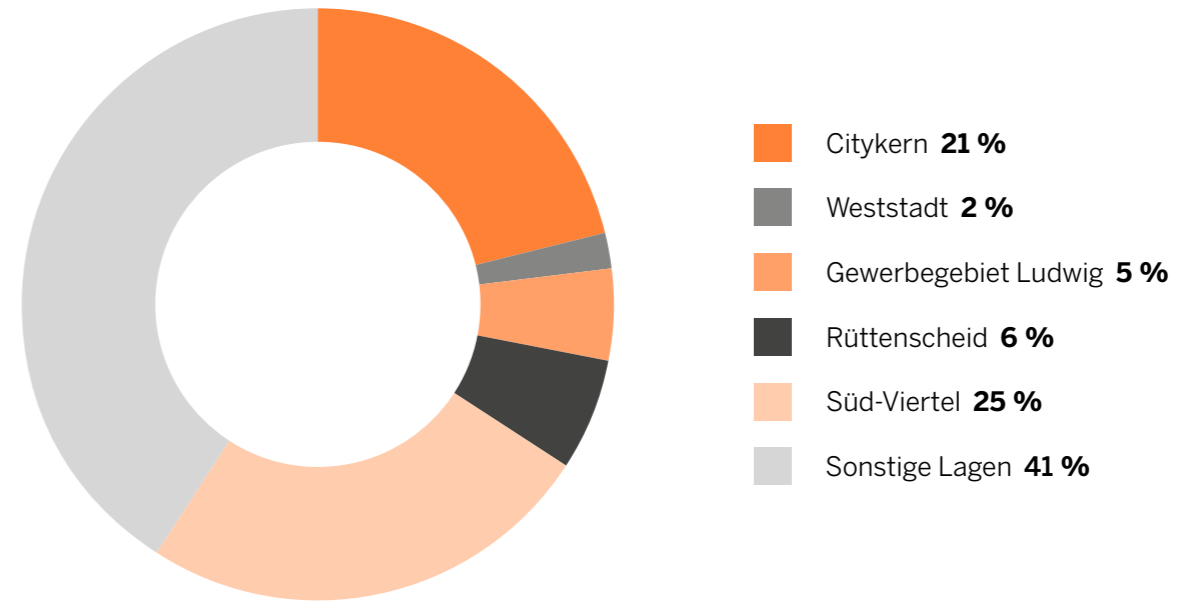
## **RWE**

Mieter

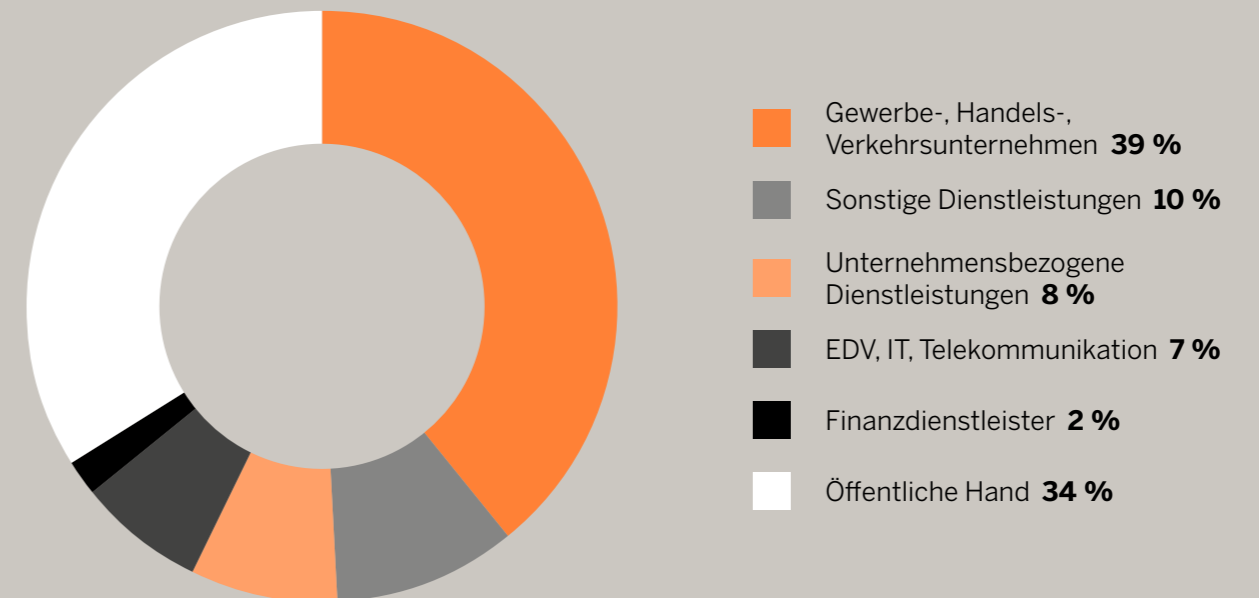
Altenessener Straße 32  
rd. 5.600 m<sup>2</sup>

# ESSEN

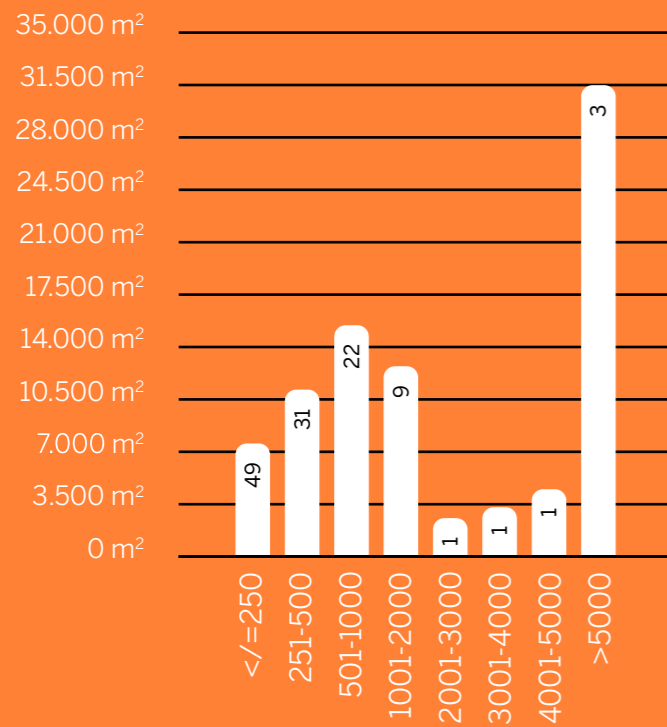
## VERMIETUNG NACH LAGEN



## VERMIETUNG NACH BRANCHEN



## VERMIETUNGSSUMSATZ NACH GRÖSSEN (m²)



117 Summe der abgeschlossenen Mietverträge



**KRUPPSTRASSE 16  
(THE BRIX)**

CUBION vermittelt den größten Mietvertrag des Jahres an die Stadt, die rd. 16.000 m<sup>2</sup> Bürofläche für das Ausländeramt anmietet



**RÜTTENSCHIEDER STR. 1-3  
(STEAG-ZENTRALE)**

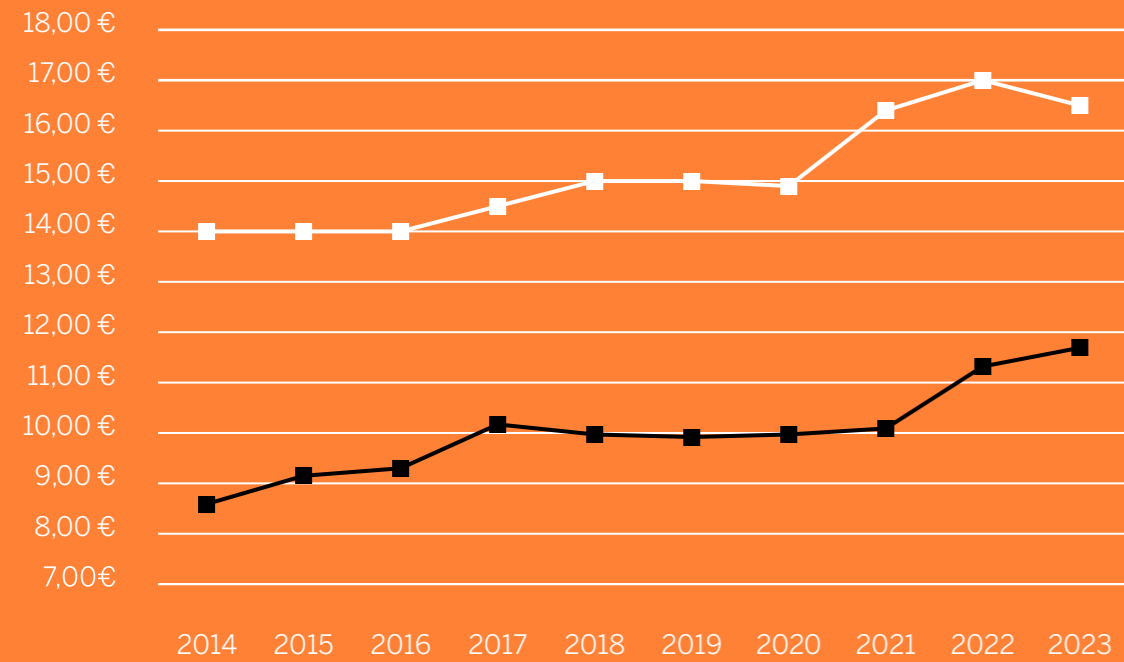
CUBION erhält Alleinvermietungsantrag für rund 2.700 m<sup>2</sup> Bürofläche



**THYSSENKRUPP ALLEE  
(RUHR TECH KAMPUS ESSEN)**

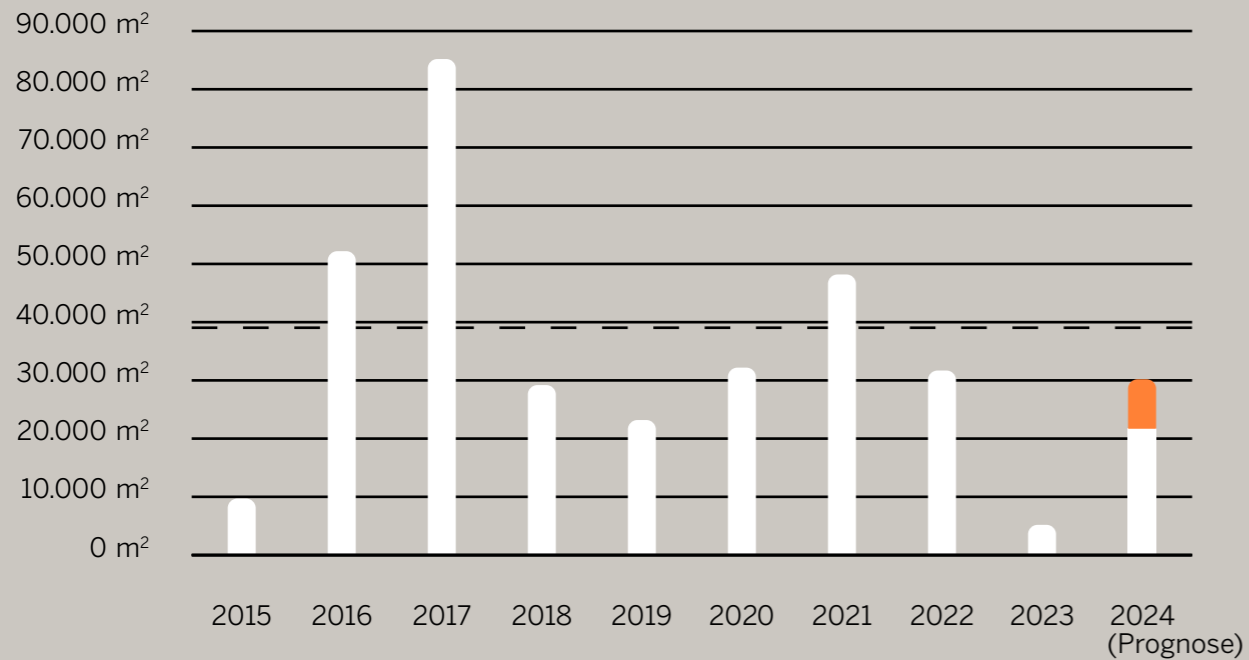
thyssenkrupp entwickelt sein Quartier zum „ruhr tech kampus essen“, öffnet es für externe Mieter und vermietet rd. 9.900 m<sup>2</sup> Bürofläche an E.ON Digital Technology

**MIETPREISENTWICKLUNG (€/m²)**



■ Spitzenmiete (realisiert)	■ Durchschnittsmiete (Bestand)
Ø 5 Jahre 15,66 €	Ø 5 Jahre 10,25 €
Ø 10 Jahre 14,87 €	Ø 10 Jahre 9,68 €

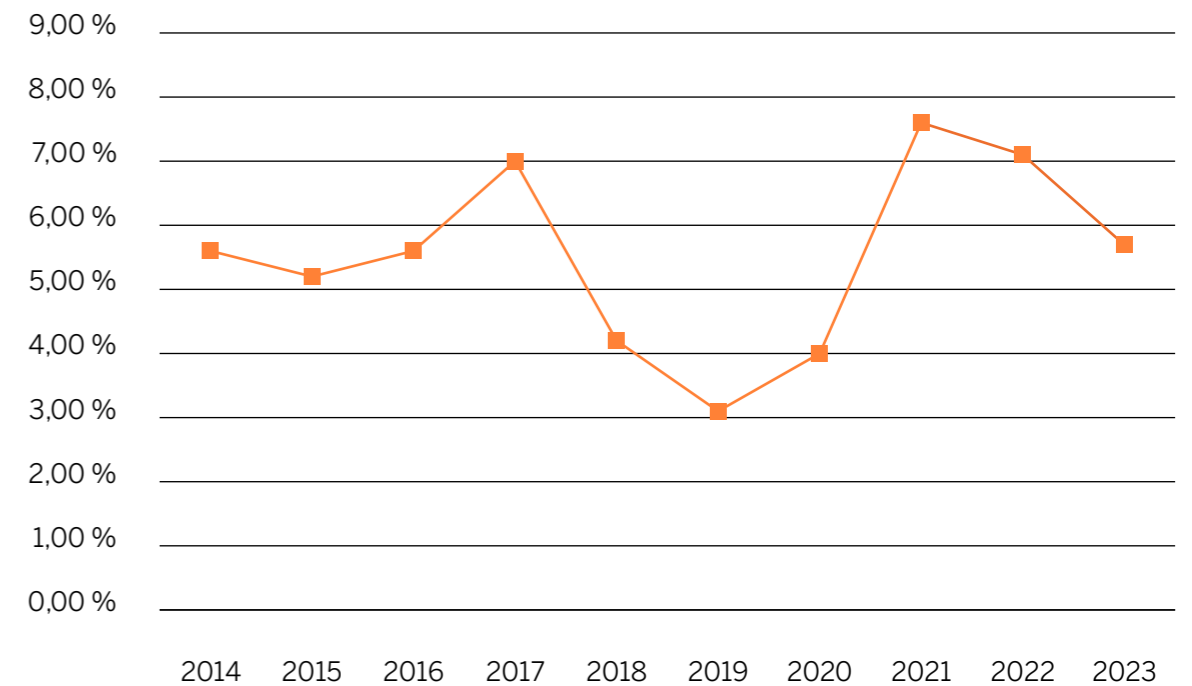
**FERTIGSTELLUNGEN**



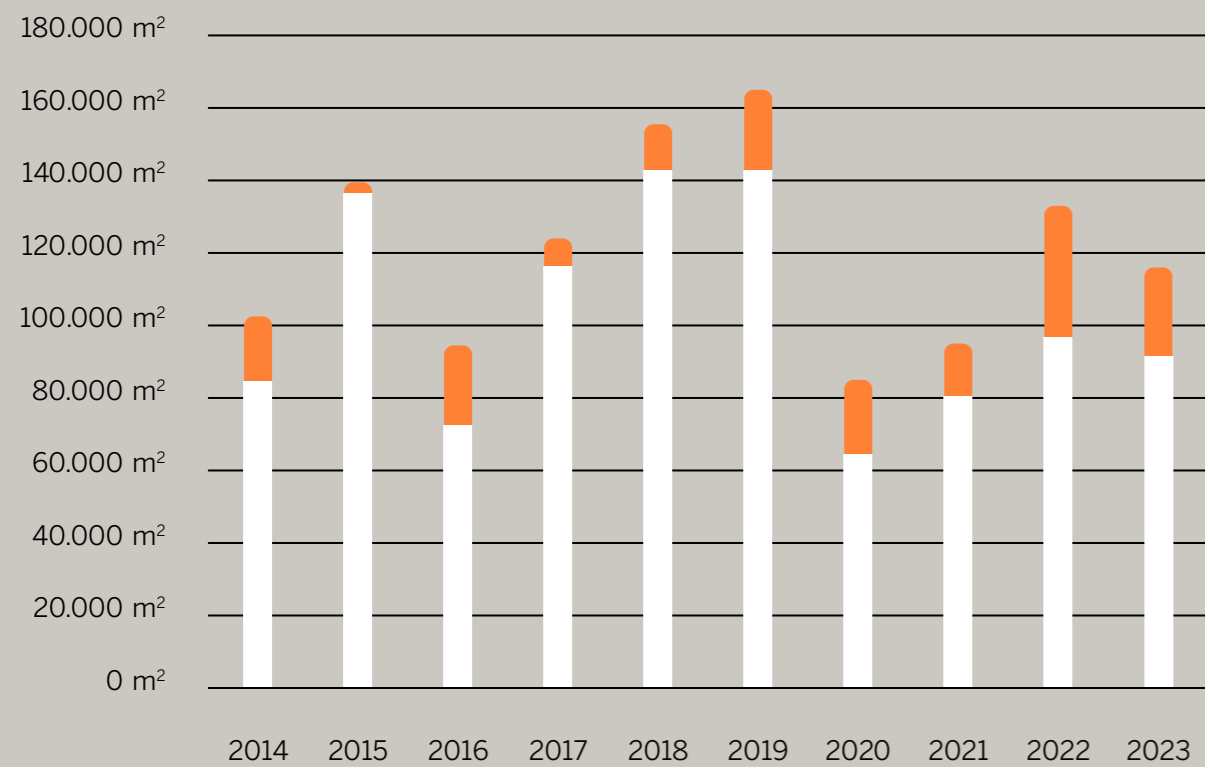
— — — Ø 10 Jahre 39.500 m²      ■ Fertigstellungen      ■ davon noch verfügbar

**LEERSTAND**

Ø 5 Jahre 5,2 % (166.600 m²)  
 Ø 10 Jahre 5,5 % (173.050 m²)

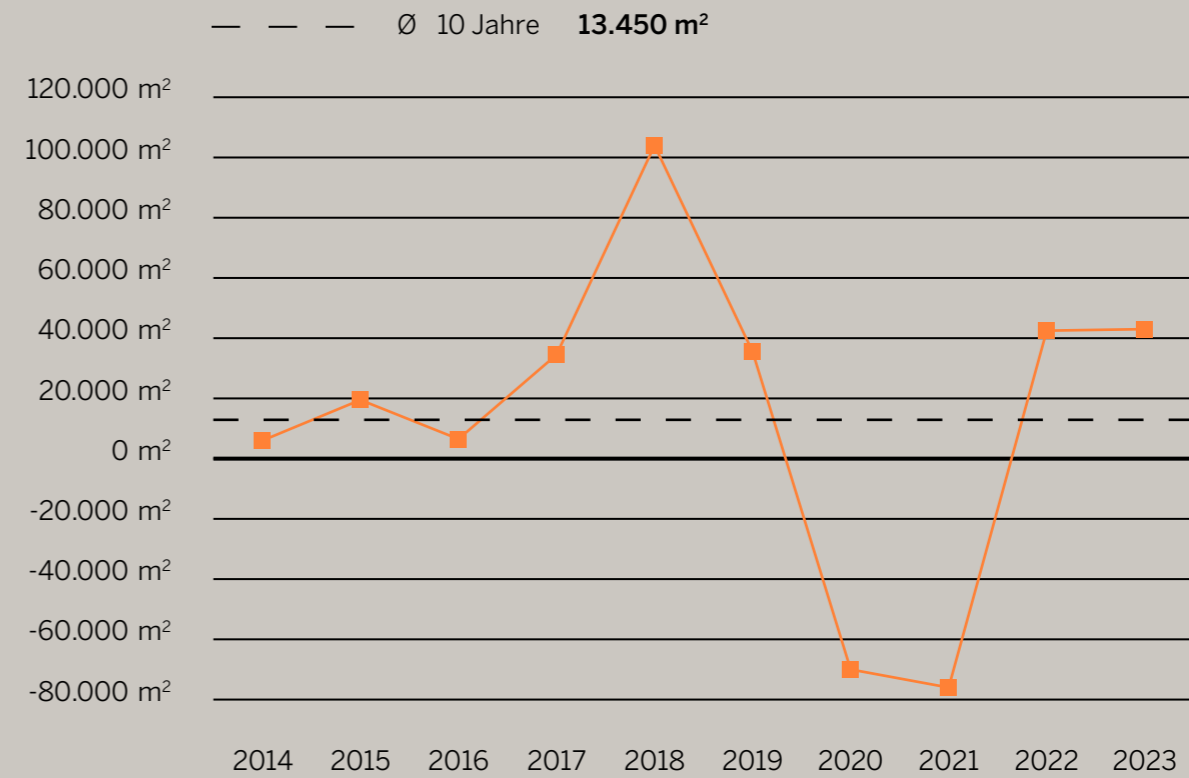


### VERMIETUNG & FLÄCHENUMSATZ



<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:white; border:1px solid black;"></span> Vermietungsleistung	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Eigennutzer	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Flächenumsatz
Ø 5 Jahre <b>105.000 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>21.500 m²</b>	Ø 5 Jahre <b>126.500 m²</b>
Ø 10 Jahre <b>102.500 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>20.000 m²</b>	Ø 10 Jahre <b>122.500 m²</b>

### NETTO - ABSORPTION



### LEERSTAND NACH QUALITÄTEN



- einfacher Nutzwert **58.000 m²**
- mittlerer Nutzwert **99.000 m²**
- hoher Nutzwert, Neubauqualität **27.000 m²**
- Neubauerstbezug **3.000 m²**

## & AUSBLICK

### PROGNOSE

SPITZENMIETE 

DURCHSCHNITTMIETE 

LEERSTAND 

VERMIETUNGSLEISTUNG 

### ANGEBOT & LEERSTAND

Die Angebotsreserve des Essener Büromarktes ist aufgrund einer positiven Nettoabsorption, aber auch infolge des Zurückziehens von Untermietangeboten deutlich gesunken. Der Leerstand bezifferte sich zum Jahresende auf rd. 187.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote hat sich binnen Jahresfrist damit von 7,1 % auf 5,8 % reduziert und kann als moderat bezeichnet werden, wenngleich es die höchste Quote im Vergleich zu den anderen großen Ruhrgebietsstädten ist.

Die Fertigstellung neuer Büroflächen fiel 2023 mit lediglich rund 5.000 m<sup>2</sup> historisch gering aus und lag damit 85 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt (Ø 2018-2022: 32.700 m<sup>2</sup>). Es wurden nur wenige kleine Neubauprojekte von Eigennutzern finalisiert. Für 2024 wird wieder ein höheres Neubauvolumen von rund 30.000 m<sup>2</sup> erwartet, von dem zum jetzigen Zeitpunkt noch etwa 8.500 m<sup>2</sup> vakant sind.

### FLÄCHENUMSATZ

Am Essener Büromarkt wurden 2023 sehr solide Flächenumsätze erzielt, wenngleich der langjährige Durchschnittswert nicht ganz erreicht wurde. Der gesamte Büroflächenumsatz beträgt rd. 116.000 m<sup>2</sup>, was einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von 13 % entspricht. Auf Vermietungen entfallen 91.500 m<sup>2</sup> (-5 %), während von Eigennutzern 24.500 m<sup>2</sup> belegt wurden (-33 %). Die Performance des Büromarktes Essen wurde somit wieder durch die traditionell hohe Eigennutzerquote beflügelt, die in diesem Jahr bei rd. 21 % liegt. Den mit Abstand größten Mietvertrag konnte CUBION vermitteln: Die Stadt Essen mietete für das Ausländeramt eine rd. 16.000 m<sup>2</sup> große Bürofläche im Südviertel an der Kruppstraße 16 an. Eine weitere große Anmietung erfolgte durch die E.ON Digital Technology GmbH mit ca. 9.900 m<sup>2</sup> im „ruhr tech kampus essen“. Das Eigennutzergeschehen ist geprägt durch die Errichtung des rd. 8.100 m<sup>2</sup> großen zweiten Bauabschnittes der opta data Gruppe im Nordviertel, sowie der in unmittelbarer Nachbarschaft davon entstehenden FOM-Verwaltungszentrale über rund 7.800 m<sup>2</sup>. In der Branchenauswertung liegen die „Gewerbe-, Handels- & Verkehrsunternehmen“ mit rund 39 % vor der „öffentlichen Hand“ mit ca. 34 % und den „sonstigen Dienstleistungen“ mit etwa 10 %.

### MIETEN

Die Durchschnitts- und Spitzenmieten haben sich in Essen 2023 leicht rückläufig entwickelt, was auf wenige Vermietungen in Neubauprojekten zurückzuführen ist. So ist die Durchschnittsmiete im Vorjahresvergleich um 13 % von 13,48 €/m<sup>2</sup> auf 11,75 €/m<sup>2</sup> gesunken, während die Durchschnittsmiete im Bestand (unter Herausrechnung der hochpreisigen Neubaupläche) auf 11,69 €/m<sup>2</sup> leicht angestiegen ist (2022: 11,32 €/m<sup>2</sup>). Die realisierte Spitzenmiete hat leicht um 0,50 €/m<sup>2</sup> auf 16,50 €/m<sup>2</sup> nachgegeben. Bei modernen Büroflächen in Toplagen sind in den kommenden Jahren in Essen auch Spitzenmieten im Bereich oberhalb der 20-Euro-Marke realistisch.

### AUSBLICK

Für das kommende Jahr wird in Essen eine deutlich niedrigere Vermietungsleistung erwartet, da sich kaum Großgesuche im Markt befinden. Zum Jahresstart zeichnet sich ein sehr schwaches erstes Quartal ab. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten sollten im Jahresverlauf moderat ansteigen, da Qualität mit entsprechendem Preisniveau gefragt ist. Für 2024 wird wieder ein höheres Fertigstellungsvolumen erwartet. Dieses kann sich ebenfalls mitpreisteigernd bei Abschluss entsprechender Mietverträge in Top-Neubauprojekten auswirken. Die Leerstandsquote wird sich voraussichtlich zum Jahresende 2024 wieder erhöhen, da zurückgezogene Untermietangebote durch auslaufende Mietverträge dann als echter Leerstand auf den Markt kommen werden.

# WIR SIND CUBION



Lukas Puhle   Ecem Keles   Luis Singerhoff   Maximilian Darman   Katharina Cassani   Lars Rehbein   Falk Klüppel   Heiko Keller   Stefan Orts   Markus Büchte



Sabrina Wasielewski   Niklas Klein   Julius Lichtenheld   Svenja Dreher   Stewart Darman   Jörg Roßlan   Marvin Prochowski   Selina Köther   Andreas Roß   Nicolas Kaiser



**VERMIETUNGSLEISTUNG**

In der Vermietungsleistung sind alle uns bekannten Vertragsabschlüsse des Kalenderjahres erfasst. Maßgeblich ist das Datum des Vertragsabschlusses - nicht der Bezug der Fläche. Vertragsverlängerungen (auch zu veränderten Konditionen) gelten nicht als Vermietungsleistung. Unbekannte Kleinvermietungen werden mit einem pauschalen Zuschlag von 3 % auf die Vermietungsleistung berücksichtigt.

**EIGENNUTZER**

Eigennutzer sind Nutzer, die ein Gebäude nicht anmieten, sondern für eigene Nutzungszwecke erwerben. Berücksichtigt wird der Zeitpunkt des Erwerbs, nicht der Bezug der Flächen. Im Fall von Neubauten ist der Zeitpunkt des Baubeginns maßgebend für die Erfassung.

**GESAMTABSATZ**

Summe der Vermietungsleistung zuzüglich Summe der Eigennutzer.

**MIETEN**

Die in diesem Bericht ausgewiesenen Mieten beziehen sich nur auf neu abgeschlossene Mietverträge. Es handelt sich um Nominalmieten, also die im Vertrag ausgewiesenen Anfangsmieten ohne Berücksichtigung von geldwerten Nebenleistungen (Incentives), Nebenkosten und Steuern.

**SPITZENMIETEN**

Die realisierte Spitzenmiete errechnet sich aus dem Median der Nominalmieten aus dem höchsten Preissegment, welches etwa 3 % der Vermietungsleistung im Berichtszeitraum umfasst. In die Berechnung sind mindestens drei Mietverträge einzubeziehen. Die erzielbare Spitzenmiete bezeichnet die generell derzeit erzielbare höchste Miete (i.d.R. für die beste Qualität am besten Standort) unabhängig davon, ob dieser Preis im Berichtszeitraum erzielt worden ist.

**MIETFLÄCHEN**

Die Mietflächen werden gemäß Definition der „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF)“ ausgewiesen.

**DURCHSCHNITTSMIETEN**

Die Durchschnittsmiete ist der flächengewichtete Durchschnittsmietpreis (Mittelwert) über alle neu abgeschlossenen Mietverträge eines Marktes. Bei besonderem Ausweis der „Durchschnittsmieten im Bestand“ bleiben Vertragsabschlüsse in Neubauten außer Betracht, da hohe Neubaumieten in kleineren Büromärkten den Mittelwert stark verzerren können.

**LEERSTAND**

Zum Leerstand zählen Mietflächen, die innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind. Zu sanierende Flächen oder Flächen, die aufgrund ihrer Substanz nicht kurzfristig dem Markt zur Verfügung stehen, sind unberücksichtigt. Untermietflächen sind im Leerstand enthalten, da auch diese Flächen marktrelevant sind und sich bei erfolgreicher Vermietung im Umsatz widerspiegeln.

**NETTO-ABSORPTION**

Verwendete Berechnungsmethode: Neu auf den Markt kommende Büroflächen abzüglich des Abgangs an Büroflächen (Abriss, Umwidmung etc.) und der Differenz zwischen Leerstand am Ende und zu Beginn des betrachteten Jahres. Die Netto-Absorption ist die Veränderung der in Anspruch genommenen Büroflächen während eines bestimmten Zeitraumes innerhalb eines definierten Marktgebietes.

(Vereinfachtes Beispiel: Kunde A zieht von Gebäude 1 in Gebäude 2 und vergrößert seine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> auf 2.500 m<sup>2</sup>. Der Flächenumsatz beträgt 2.500 m<sup>2</sup>, die Netto-Absorption lediglich 1.500 m<sup>2</sup>.)

**SPITZENRENDITE**

Niedrigste Nettoanfangsrendite, die für eine Immobilie in bester Qualität, Ausstattung und Lage unter Berücksichtigung einer marktüblichen Miete zu einem Stichtag voraussichtlich erzielt werden kann oder erzielt worden ist. Die Nettoanfangsrendite errechnet sich aus Jahresnettokaltmiete des Objektes abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten geteilt durch den Kaufpreis inklusive Kaufnebenkosten.

**QUELLENANGABEN/BILDNACHWEIS**

Wir bedanken uns bei folgenden Unternehmen/Personen für die zur Verfügung gestellten Fotos/Grafiken/Daten:

**Bochum**

- S.30/31 (Foto: Shutterstock)
- S.35 An der Jahrhunderthalle 50-54 – Daikin Airconditioning Deutschland (Visualisierung: © CFI – Conzepte für Immobilien GmbH)
- S.35 Am Hochschulcampus 13 – Coworking-Anbieter (Visualisierung: Architektur Atelier Christ)
- S.38/39 An der Jahrhunderthalle 50-54 – TRIUM Business Campus (Visualisierung: © CFI – Conzepte für Immobilien GmbH)

**Dortmund**

- S. 46/47 (Foto: Shutterstock)
- S.51&54 Hörder-Bach-Allee 1-3 – BIG direkt gesund (Animation: P/E/P Architekten + Stadtplaner, HHVISION)
- S.55 Freie-Vogel-Straße 385 – SKOffice (Animation: Harpen)

**Duisburg**

- S. 62/63 (Foto: iStock)
- S.71 Oberstraße 2 (Visualisierung: GBI AG)

**Essen**

- S.78/79 (Foto: Shutterstock)
- S.83 ThyssenKrupp Allee 1 – E.ON Digital Technology (Foto: © thyssenkrupp AG)
- S.87 ThyssenKrupp Allee 1 – ruhr tech kampus essen (Foto: © thyssenkrupp AG)

–

S.4/5, 12/13 (Fotos: Shutterstock)

S.6/7, 8/9, 10/11 (Fotos: Tölle Studios)

**Restliche Bilder:** CUBION

**IMPRESSUM & RECHTLICHE HINWEISE**

**Herausgeber:** CUBION Immobilien AG, Akazienallee 65, 45478 Mülheim an der Ruhr

**Gestaltung:** Tölle Studios GmbH

**Copyright:** CUBION Immobilien AG

**Hinweise:** CUBION ist eine eingetragene Marke der CUBION Immobilien AG.

Alle Angaben und Daten sind gewissenhaft und sorgfältig recherchiert worden. Dennoch übernehmen wir keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen.

Diese Publikation ist einschließlich aller Texte und Grafiken/Fotos urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit Zustimmung der CUBION Immobilien AG möglich. Jede Verwendung - auch in Teilen - ist ohne Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Dieses gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

CUBION Immobilien AG  
Akazienallee 65  
45478 Mülheim an der Ruhr  
t +49 208 970 67-0  
e [info@cubion.de](mailto:info@cubion.de)  
**cubion.de**